

فرقة البحث التكويني الجامعي PRFU:
إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري

أعمال الملتقى الوطني الخامس عشر حول:

التوريق وإعادة التحويل الرهني في الجزائر

يوم 08 ديسمبر 2021

بالاشتراك مع:

مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر

مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري

فرقة prfu: العقود والطرق غير التقليدية للتمويل في ظل السياسات الاقتصادية بالجزائر

فرقة prfu: تقييم السياسة العقارية الاستثمارية في الجزائر وآفاقها

التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر

أعمال الملتقى الوطني الخامس عشر

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر

طبعة 2021





مطبعة منصور

شارع القدس – الأعشاش الوادي

تلفاكس: 032 24 97 45

البريد الإلكتروني: imp_mansour@yahoo.fr



- عنوان الكتاب: التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر
- النوع: مجموعة أبحاث
- المؤلف: مجموعة مؤلفين
- ردمك (ISBN): 978-9931-9796-2-3
- الإيداع القانوني: ديسمبر 2021
- الطباعة: مطبعة منصور الوادي

جميع الحقوق محفوظة

1442 هـ / 2021 م



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية



فرقة البحث التكويني الجامعي PRFU
إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري
بالاشتراك مع:

مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر
مخبر تحولات القاعدة القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري
فرقة prfu: العقود والطرق غير التقليدية للتمويل في ظل السياسات الاقتصادية بالجزائر
فرقة prfu: تقييم السياسة العقارية الاستثمارية في الجزائر وآفاقها

ينظمون:

الملتقى الوطني الخامس عشر الموسوم بـ:

التأريخ وإعادة التمويل الرهني في الجزائر

يوم: الأربعاء 08 ديسمبر 2021
عبر تقنية التحاضر المرئي عن بعد
كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي

اللجنة العلمية للملتقى الوطني

الرئيس الشرفي للملتقى: أ. د. المكي دراجي
مدير الملتقى: أ. د. عمار زعبي
رئيس اللجنة العلمية للملتقى: أ. د. نجاة بوساحة
مقرر اللجنة العلمية: أ. د. فايزة جروني

أعضاء اللجنة العلمية:

الأعضاء: أ. د. بشير محمودي - د. كمال فتحي دريس - د. عثمان حويدق - د. سامية لموشية -
د. جلول محدة - د. إلهام بن خليفة - د. عادل عميرات - د. رزيقة قريشي - د. قني سعديّة - أ. د.
الكاهنة أرزيل - أ. د. نواره حمليل - أ. د. عبد الغني حسونة - د. عماد الدين محمد عياض - د.
سهام خليلي - أ. د. ثور بدرة - د. صونية بن طيبة - أ. د. سليمان ناصر - د. عبد الرؤوف
حلواجي - د. أحمد سعود (جامعة الوادي) - د. صالحة العمري (جامعة بسكرة).

اللجنة التنظيمية للملتقى الوطني

رئيس اللجنة التنظيمية: د. محمد لمين سلخ

الأعضاء: د. جراية الصادق - د. شنوف بدر - د. فرج عبد الحميد - أ. شريفي عماد - أ. سارة
شيبات - ط. د. غبش عز الدين - ط. د. دهانة بشير - ط. د. باغواطي سميرة - ط. د. صيشي
بسمت - ط. د. دحمري يمينت - ط. د. سويد عبد الفتاح - ط. د. قيطوبي أسامت.

لجنة التوصيات

رئيس لجنة التوصيات: الدكتور/ عادل عميرات

أعضاء لجنة التوصيات

الأعضاء: أ. د. بشير محمودي (جامعة الوادي) - أ. د. نجاة بوساحة (جامعة الوادي) - أ. د.
الكاهنة أرزيل (جامعة تيزي وزو) - أ. د. عبد الغني حسونة (جامعة بسكرة) - د. عبد الرؤوف
حلواجي (جامعة الوادي) - أ. د. نواره حمليل (جامعة تيزي وزو) - د. سامية لموشية (جامعة
الوادي) - د. كمال فتحي دريس (جامعة الوادي) - د. أحمد سعود (جامعة الوادي).

أهمية الملتقى الوطني

تعدّ آلية التوريق أو إعادة التمويل الرهني أحد الآليات المستحدثة لتمويل البنوك والمؤسسات المالية المقرضة خاصة في الأجل الطويل، حيث تسمح لها بالتنازل عن قروضها وحقوقها المترتبة عن مختلف عمليات التمويل إلى مؤسسات مالية متخصصة في إعادة التمويل، والتي تتكفل بتحويل هذه القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية، حيث تسمح هذه الآلية باسترداد معجل للقروض الرهنية مقابل استفادتها من هامش فوائد من خلال التداول.

بالنسبة للتجربة الجزائرية في مجال التوريق وإعادة التمويل الرهني فقد تأسست شركة إعادة التمويل الرهني SRH سنة 1998 ثم صدر القانون 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية لتأطير عمليات إعادة التمويل الرهني في إطار نظام التوريق، هذا وقد بقيت تجربة محدودة من الناحية العملية، كما أن المشرع الجزائري قد حصر مجال تطبيق آلية التوريق في القروض الموجهة لتمويل السكن فقط وذلك بهدف تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على تمويل برامج السكن من خلال إحداث إعادة التمويل الرهني كآلية من آليات استرجاع السيولة.

وفي ظل التطور المتسارع عالمياً في مجال تفعيل التمويل وإعادة التمويل يسعى هذا الملتقى الى دراسة واقع نظام إعادة التمويل الرهني وآفاقه المستقبلية في الجزائر ومدى مجاراته للتطورات العالمية في هذا المجال، مع دراسة أفق تفعيله وتطويره انسجاماً مع التوجه الجديد للجزائر في مجال تطوير العمل المصرفي وتنويع العمليات المصرفية وتوسيعها لتشمل بعض المنتجات والعمليات المصرفية التشاركية المنسجمة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وذلك من خلال معالجة الإشكالية التالية:

ما هو واقع آلية إعادة التمويل الرهني أو التوريق في الجزائر؟ وما هي آفاق تفعيله في الجزائر، وما مدى إمكانية تفعيل بدائله الشرعية في ظل استحداث العمليات المصرفية الإسلامية؟

مجاور الملتقى الوطني

المحور الأول:

الإطار المفاهيمي والقانوني للتوريق أو إعادة التمويل الرهني.

المحور الثاني:

تقييم واقع نشاط إعادة التمويل الرهني في السوق المالية الجزائرية.

المحور الثالث:

آفاق آلية إعادة التمويل الرهني وآفاق تفعيله في الجزائر.

المحور الرابع:

مدى إمكانية تطوير بدائل شرعية لإعادة التمويل الرهني في ظلّ التوجه نحو الصيرفة

الإسلامية في الجزائر.

برنامج الملتقى الوطني

الجلسة الافتتاحية: 09:30-09:00
(عن بُعد)

- تلاوة القرآن الكريم،
- النشيد الوطني،
- كلمة الأستاذ الدكتور عمّار زعبي مدير الملتقى الوطني،
- كلمة الأستاذ الدكتور المكي دراجي الرئيس الشرفي للملتقى الوطني.

الإعلان عن الافتتاح الرسمي للملتقى الوطني. 

برنامج الجلسة الرئيسية

توقيت الجلسة الرئيسية: 09:30 - 12:00

رئيس الجلسة: أ.د. / نجاة بوساحة (جامعة الوادي)

مقرر الجلسة: د. سامية لموشية (جامعة الوادي)

المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
د. الصادق بن عزة	جامعة الوادي	مفهوم التوريق وإعادة التمويل الرهني
د. لموشية سامية د. بطينة مليكة	جامعة الوادي	خصوصية التوريق كآلية مالية متطورة لصيغة القرض البنكي - دراسة مفاهيمية -
أ.د. بشير محمودي	جامعة الوادي	الآليات القانونية لممارسة عملية توريق الفروض الرهنية
د. حكيم دموش	جامعة بجاية	التوريق كآلية لإعادة التمويل
د. لياس بروت د. عادل عميرات	جامعة قلمة جامعة الوادي	دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل
ط. د. فضيلة شعبان ط. د. سميرة بلغواطي	جامعة ورقلة جامعة الوادي	عملية التوريق كأداة مالية لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر
د. الحاج أحمد فوزي ط. د. رفيق نعماني	جامعة الوادي	إعادة التمويل الرهني وفق التشريع الجزائري
أ. د. وردية فتحي	جامعة تيزي وزو	عن مكانة التوريق في السوق المالية الجزائرية: دراسة على ضوء النصوص القانونية والواقع
د. محمد لمن سلخ د. عثمان حوينق	جامعة الوادي	النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر
د. عبد الرؤوف حلواجي د. أحلام حراش	جامعة الوادي	الطبيعة القانونية لشركة إعادة التمويل الرهني
د. كمال فتحي دريس ط. د. صفاء بن موسى	جامعة الوادي جامعة ورقلة	جهاز تنفيذ عملية إعادة التمويل الرهني
ط. د. عبد العزيز نقطي ط. د. سمية غربية	جامعة الوادي	توريق الدين التقليدي والإسلامي
ط. د. فاطمة الزهراء ستو ط. د. عز الدين غبش	جامعة الوادي	الآلية الاقتصادية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر
د. جلول محده ط. د. نور الدين ورخ	جامعة الوادي جامعة سوق أهراس	التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية

د. أحلام بلجودي	جامعة جيجل	تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر كآلية لتفعيل عمليات التوريق في الجزائر
د. بوالخضرة نورة	جامعة جيجل	عن آفاق مساهمة التوريق في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
د. إقرشاح فاطمة	جامعة تيزي وزو	قصور تقنية توريق القروض الرهنية في إطار التشريع الجزائري
د. أوباية مليكة	جامعة تيزي وزو	التوريق آلية لإعادة تمويل القرض السكني الرهني في الجزائر
ط. د. بشير دهانة	جامعة الوادي	التوريق المصرفي المنتظم كبديل شرعي للتوريق التقليدي
د. رزيقة قريشي	جامعة الوادي	التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع السكن في الجزائر
د. محمد زواري فرحات د. أحمد سعود	جامعة الوادي	تمويل العقار باستخدام الصكوك الإسلامية كبديل لنظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية
د. ليندة عبد الله	جامعة جيجل	التصكيك: آلية تمويل إسلامي بديلة عن التوريق؟
أ.د. الكاهنة أرزيل	جامعة تيزي وزو	عن إحلال الصيرفة الإسلامية في مكان التوريق المصرفي التقليدي

مناقشات عامة



❖❖❖❖ (الجلسة الختامية 12:30) ❖❖❖❖

قائمة محتويات الكتاب



الصفحة	المتدخل	عنوان المداخلة
10	د. الصادق بن عزة	مفهوم التوريق وإعادة التمويل الرهني
18	د. لموشية سامية د. بطينة مليكة	خصوصية التوريق كآلية مالية متطورة لصيغة القرض البنكي -دراسة مفاهيمية -
36	أ.د. بشير محمودي	الآليات القانونية لممارسة عملية توريق القروض الرهنية
56	د. حكيمة دموش	التوريق كآلية لإعادة التمويل
64	د. لياس بروك د. عادل عميرات	دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل
72	ط.د. فضيلة شعبان ط.د. سميرة بلغواطي	عملية التوريق كأداة مالية لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر
80	د. الحاج أحمد فوزي ط.د. رفيق نعماني	إعادة التمويل الرهني وفق التشريع الجزائري
88	أ.د. وردية فتحي	عن مكانة التوريق في السوق المالية الجزائرية: دراسة على ضوء النصوص القانونية والواقع
108	د. محمد لمين سلخ د. عثمان حويدق	النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر
118	د. عبد الرؤوف حلواجي د. أحلام حراش	الطبيعة القانونية لشركة إعادة التمويل الرهني
124	د.كمال فتحي دريس ط.د. صفاء بن موسى	جهاز تنفيذ عملية إعادة التمويل الرهني
134	ط.د. عبد العزيز نقطي ط.د. سمية غربية	توريق الدين التقليدي والإسلامي
154	ط.د. فاطمة الزهراء ستو ط.د. عز الدين غبش	الألية الاقتصادية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر
176	د. جلول محده ط.د. نور الدين ورخ	التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية
190	د. أحلام بلجودي	تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر كآلية لتفعيل عمليات التوريق في الجزائر
208	د. بوالخضرة نورة	عن آفاق مساهمة التوريق في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
228	د. إقرشاح فاطمة	قصور تقنية توريق القروض الرهنية في إطار التشريع الجزائري

242	د. أوباية مليكة	التوريق آلية لإعادة تمويل القرض السكني الرهني في الجزائر
256	ط. د. بشير دهانة	التَّوَرُّقُ المصرفي المنتظم كبديل شرعي للتوريق التقليدي
270	د. رزيقة قريشي	التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع السكن في الجزائر
280	د. محمد زواري فرحات د. أحمد سعود	تمويل العقار باستخدام الصكوك الإسلامية كبديل لنظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية
296	د. ليندة عبد الله	التصكيك: آلية تمويل إسلامي بديلة عن التوريق؟
312	أ.د. الكاهنة إرزيل	عن إحلال الصيرفة الإسلامية في مكان التوريق المصرفي التقليدي
330	لجنة التوصيات	التوصيات

مفهوم التوريق وإعادة التمويل الرهني



الأستاذ/ الصادق بن عزة
جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

أصبح القرض العقاري في مجال الترقية العقارية (السكن) حتمية لا بديل عنها، لاسيما أن كثيرا من المرقنين 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 سداذه فإن البنوك كثيرا ما ترفض منح هذه القروض ولو تكون مضمونة برهن رسمي، وذلك لضعف الائتمان، ولهذه الأسباب استحدث المشرع الجزائري شركة إعادة التمويل الرهني، والتي تعدّ من أهم المؤسسات المالية المستحدثة التي تسهم في توفير السيولة المالية وتعزز الضمانات والائتمان للبنوك في مجال منح القروض العقارية (السكنية)، ذلك أنها تخفف العبء على ميزانية الدولة من جهة، وتنعش السوق العقارية الرهنية من جهة أخرى لاسيما أنها تستعمل تقنية توريق القروض الرهنية.

الكلمات المفتاحية: شركة إعادة التمويل الرهني؛ إجراءات إعادة التمويل؛ توريق القروض الرهنية؛ المتدخلون في التوريق.

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; Those involved in the fight.

مقدمة:

يعدّ التمويل في الترقية العقارية عائقا كبيرا أمام المتعاملين العقاريين لإنجاز مشاريعهم الترقية، لأن البنوك ترفض التعامل معهم وتقديم القروض لهم بسبب طول الأجل، حيث إنه رغم حصول البنوك على ضمانات لمبلغ القروض، والمتمثلة في الرهن الرسمي الذي يعدّ من أهم التأمينات العينية الواقعة على العقار إلا أن العملية لا تخلو من المخاطر حيث إن البنك بوصفه دائما مرتهنا لم يعد يثق في ميزتي التقدم والتتبع اللتين يختص بهما الرهن الرسمي في دعم الائتمان وتعزيزه 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 الأجل القانونية المحددة في اتفاقية القرض فإن ثمن العقار لا يكفي لتسديد مبلغ القرض وهذا ما يشكل إخلالا بالائتمان العقاري.

انتهجت الجزائر استراتيجية جديدة سنة 1997 من أجل تمويل الترقية العقارية وإنعاش السوق العقارية الرهنية لأن القروض السكنية تتميز بكونها طويلة الأجل كما ذكرنا سالفًا مما يجعل البنوك تتخوف من تقديمها بسبب التخوف من عدم تسديد القروض في الأجل المحددة والذي يؤدي إلى رفع نسبة المخاطرة، ومن ثم التخوف من إفلاس البنوك حيث إن هذه الإستراتيجية تتمثل في إنشاء مؤسسات مالية متخصصة في تمويل الترقية العقارية.

نريد من خلال هاته المداخلة تحديد مفهوم التوريق وكذا إعادة التمويل الرهني، وذلك للإضافة التي قدمت للبنوك حيث يتم تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول مما يجعلها تؤدي دورا كبيرا في دعم فاعلية الرهن العقاري ومن خلال تعزيز الائتمان والضمان للبنك الذي يعدّ دائما مرتهنا.

وقد اعتمدنا مقاربة منهجية بين المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لتناسهما مع موضوع المداخلة حيث اعتمدنا الأول عند عرضنا للتعريفات واعتمدنا الثاني عند تحليلنا ومناقشتنا لكثير من النقاط المهمة في الموضوع.

ومن هنا جاءت أهمية الموضوع، حيث تضمن عدم إفلاس البنوك وتوفير السيولة اللازمة، وسنسعى من خلال هاته الدراسة إلى تحقيق العديد من الأهداف؛ تعريف التوريق والأطراف المتدخلة في عملية التوريق وكذا شروط التنازل في التشريع الجزائري، وسنتبع في هاته الورقة البحثية خطة ثنائية، نتناول في المبحث الأول الإطار القانوني لعملية التوريق، وفي المبحث الثاني شروط التنازل في التشريع الجزائري.

المبحث الأول:

الإطار المفاهيمي للتوريق

استحدثت المشرع الجزائري تقنية التوريق الرهنية سنة 2006 ليقصر مجال العمل بها على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن المضمونة برهن رسمي، حتى يتم تشجيع البنوك على تقديم قروض عقارية، لذلك سنتناول المبحث مقسم ما يلي:

المطلب الأول: مفهوم التوريق

نقسم هذا المطلب إلى فرعين؛ نتناول في الفرع الأول تعريف التوريق، وفي الفرع الثاني الأطراف المتدخلة في عملية التوريق.

الفرع الأول: تعريف 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 سنعرّف التوريق من الناحية الفقهية والتشريعية.

أولاً- من الناحية الفقهية:

عرفه الدكتور سعيد عبد الخالق 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"⁽¹⁾.

كما عرفه الدكتور عبيد علي أحمد الحجازي على أنه "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، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه بالوفاء بالدين

كما عرفه الدكتور الجزائري بلطاس عبد القادر على أنه "ذلك 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"⁽²⁾.

ثانياً- تعريف التوريق من الناحية التشريعية:

عرف المشرع الجزائري التوريق في المادة 02 من القانون رقم 06/ 05 المتضمن توريق القروض الرهنية⁽³⁾ على أن 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 أي أوراق مالية مركزا بذلك على العملية في حد ذاتها، كما أنه حصر كتلة القروض محل التوريق في العروض العقارية مستبعدا بذلك الأصناف الأخرى للقروض مثل القروض الاستهلاكية⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: الأطراف المتدخلون في عملية التوريق

تتعد أطراف التوريق وتتشكل من المقرض والبنك والدائن المرتهن ومؤسسة التوريق والمؤتمن المركزي على السندات والمستثمرين، وسنوضح المراكز القانونية لهؤلاء الأطراف بنوع من الإيجاز كما يلي :

أولاً- المدين أو المقرض:

وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي المستفيد من القرض (سلفة) منحت له مؤسسة مالية أو بنكية، وهو صاحب القرض الرهني المخصص لتمويل السكن، ويشترط فيه أن يكون مرهونا برهن عقاري من الرتبة الأولى المادة 2 من القانون 5/06.

ثانياً- البنك المانع للقرض:

وهو الدائن المرتهن المتنازل عن القروض الرهنية لمؤسسة التوريق، يصطلح عليه بالمؤسسة المتنازلة، وتسمى أيضا بالمؤسسة المبادرة لعملية التوريق، وعرفها المشرع 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⁽⁵⁾.

ثالثاً- مؤسسة التوريق:

عرفها المشرع في القانون السالف الذكر على أنها هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية⁽⁶⁾ وفي الواقع العملي فإن شركة إعادة التمويل الرهني هي المؤسسة المالية المتخصصة تقوم بتحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول.

رابعاً- المؤتمن المركزي على السندات:

أنشئ بموجب المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23/05/93 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، وقد بين المشرع الجزائري وظائف هذه المؤسسة في المادة 04 من القانون 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، بل بورصة ضعيفة تكاد تنعدم.

خامساً- المستثمرون:

هم من يقومون بشراء الأوراق المالية من مؤسسة التوريق، وغالبا ما يكون هؤلاء عبارة عن مؤسسات كشركات التأمين والبنوك والمؤسسات المالية⁽⁷⁾.

المبحث الثاني:

آليات التوريق وأحكام التنازل عن القروض الرهنية في التشريع الجزائري

تناول المشرع الجزائري موضوع القروض الرهنية ضمن 14 مادة في الفصل الثالث من القانون رقم 05/06 والمتضمن توريق القروض الرهنية، وقد بين شروط التنازل وإجراءاته وآثاره، إلا أننا سنكتفي بآلية التوريق وشروط التنازل وإجراءاته، حيث سنعرض في المطلب الأول آليات التوريق، وفي المطلب الثاني شروط التنازل الرهنية وإجراءاته.

المطلب الأول: آليات التوريق

إن الفهم الصحيح يقتضي التطرق إلى المراحل المختلفة التي تمر بها هاته العمليات، والمقصود بآليات التوريق هي مختلف المراحل التي تستوجبها عملية تحويل القروض الرهنية من الدرجة الأولى إلى أوراق مالية يكتب فيها المستثمرون بداية من تحويل الدين إلى غاية الاكتتاب، وسنتطرق إلى طبيعة الديون التي تكون محلا لعملية التوريق، ونعرض كيفية التوريق.

الفرع الأول: طبيعة الديون المورقة

إن الديون التي يتم التنازل عنها أو المطلوبة في عملية التوريق طبقا لقانون التوريق الجزائري هي الديون المضمونة برهون عقارية، وهي ديون رسمية تمثل أعلى مراتب الضمان من الدرجة الأولى على حد تعبير المادة 2.

وطبقا لهذه المادة من قانون التوريق لا يمكن لمؤسسة التوريق شراء قروض ما عدا تلك التي تمنح من قبل المؤسسات المتنازلة - البنوك أو المؤسسات المالية - في إطار تمويل السكن، ويجب ألا يكون هذا متنازعا عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل عند التحصيل عنها".

وطبقا للمادة 21 من قانون التوريق السالف الذكر فن القروض التي تكون النسبة فيها بين مبلغ القروض وقيمة السكن تتجاوز 60 بالمئة يجب أن يؤمن عليها وإلا لا يمكن أن تكون محلا لعملية التوريق.

الفرع الثاني: كيفية التنازل

تضمن قانون التوريق رقم 05/06 المذكور أعلاه في الفصل الثالث بعنوان "التنازل عن القروض" الأحكام الأساسية للتنازل عن القروض موضوع عملية التوريق، حيث لم يترك المشرع هذه النقطة الأساسية من غير تنظيم حفاظا على حسن سير العملية وضمانا لحقوق الأطراف المتدخلة⁽⁸⁾، وقد انتهج المشرع الجزائري نهج نظيره الفرنسي حيث تبنى حلا في التنازل مستقي من قانون -دالي - وهو حل معروف ببساطته وفعاليته في أوساط البنوك، والتي تستعمله في تمويل حاجيات عملائها المهنية.

بداية لا يمكن إجراء القروض الرهنية من قبل المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق إلا بتسليم جدول خاص بالتنازل المرفق بعقد التنازل بينها وبين المؤسسة المتنازلة، وقد حدد المشرع شروطا شكلية يجب أن يتضمنها جدول التنازل تضمنتها المادة 14 من قانون التوريق، وتتمثل فيما يلي:

- تسمية عقد التنازل عن القروض الرهنية المدعمة برهون عقارية ذات المرتبة الأولى.
- الإشارة إلى أن عملية التنازل عن القروض قانونية.
- تعيين مؤسسة التوريق والمؤسسة المتنازلة.
- تحديد قائمة الديون المتنازل عنها.
- بيان يوضح المبلغ المدفوع.
- التزام المؤسسة المتنازلة بالقيام باستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عنها.
- تاريخ إيداع الجدول.

المطلب الثاني: أحكام التنازل عن القروض الرهنية في التشريع الجزائري

تضمنت المادة 14 من القانون 05/06 التنازل عن القروض الرهنية وبينت شرط التنازل وإجراءاته وآثاره وسنتعرض فيما يلي إلى شروط التنازل عن القروض الرهنية وكذا إجراءات التنازل عنها.

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 المتنازلة وشركة إعادة التمويل الرهني.
- 2- يجب أن تكون القروض الرهنية قد منحت من قبل البنك وهو المؤسسة المتنازلة في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية أي السكن، ويشترط أن تكون هذه غير متنازع عنها أو تتضمن خطر عدم تحصيل.
- 3- يجب أن تكون القروض المتنازل عنها مضمونة برهن رسمي مقيد في المحافظة العقارية في الدرجة الأولى.
- 4- يجب أن تكون هاته القروض الرهنية المتنازل عنها مؤمنة إذا كانت نسبة القرض تتجاوز 60 بالمئة من قيمة السكن الممول.
- 5- يجب أن تكون القروض الرهنية المتنازل عنها في شكل مجموعة واحدة⁽⁹⁾.

الفرع الثاني: إجراءات التنازل عن القروض الرهنية

يتم التنازل عن القروض الرهنية بإجراءين مهمين يتمثلان فيما يلي:

أولاً- إعداد جداول 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 بوصفها مؤسسة التوريق، ولا يسري التنازل إلا من تاريخ تسليم هذا الجدول إلى شركة إعادة التمويل الرهني، ومن ثم تنتقل هذه القروض المتنازل عنها بكل تواضعها وضماناتها وبقوة القانون إلى شركة إعادة التمويل الرهني مضمونة برهن رسمي بنفس مرتبة القيد التي يحتلها في المحافظة العقارية

ثانياً- قيد نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها:

بعد إعداد جدول الإرسال الخاص بالتنازل عن القرض الرهني يتم إيداع نسخة منه موقع عليها من قبل الممثلين القانونيين لكل من البنك وهو المؤسسة المتنازلة وشركة إعادة التمويل الرهني وهي مؤسسة التوريق إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً في أجل أقصاه 30 يوماً من تاريخ التوقيع على الجدول من أجل قيد نقل الرهن، حيث تصبح شركة إعادة التمويل الرهني هي الدائن المرتهن من تاريخ القيد، لتحل بذلك محل البنك المتنازل.

بالمقابل تحتفظ شركة إعادة التمويل الرهني بنفس مرتبة قيد الرهن التي كان يحتلها البنك سابقاً، ولكن بشرط أن يتم القيد في المحافظة العقارية، كما أن عملية التنازل هذه معفاة من رسوم التسجيل استناداً إلى نص المادة 20 من القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية⁽¹⁰⁾.

الخاتمة:

من خلال دراستنا لهاته الجزئية من موضوع التوريق والتمويل الرهني تبين أن المشرع ضبط العملية بنصوص قانونية محددة، وأحسن المشرع الجزائري فعلاً عندما استحدث شركة إعادة التمويل الرهني وتقنية توريق القروض الرهنية، ذلك لتشجيع البنوك على تقديم القروض في إطار نشاط الترقية العقارية (السكن)، ولا سيما أن هذه القروض العقارية ورغم كونها مضمونة برهن رسمي إلا أن البنوك كثيراً ما ترفض تقديم هذا النوع من القروض، لأنه يتميز بطول أجل سداد، مما قد يؤدي إلى نقص السيولة المالية، ناهيك عن المخاطر لضعف الائتمان، ومن ثم فإنه من المفروض أن تعزز هذه الآليات الجديدة من الضمان، ومن ثم من فاعلية الرهون العقارية، إلا أنه للأسف قلما تلجأ البنوك إلى هذه التقنيات هاته التقنيات، وذلك لأن الجزائر تفتقر إلى سوق بورصة نشط وقوي حتى للفاعلين فيها مما يجعل توريق هاته القروض الرهنية يقتصر فقط على تحويل هاته القروض الرهنية إلى سندات وليس أسهم، كما أن الجزائر تفتقد لوجود شركات متخصصة في تداول السندات لتشجيع الاستثمار ولا سيما المجال العقاري.

وبناء على ما سبق ذكره نقدم بعض المقترحات لتفعيل مجال إعادة التمويل الرهني والذي يعول عليه كثيراً في حل مشكلة نقص السيولة المالية في مجال الترقية العقارية كما يلي:

- 1- فتح المجال للأجانب للاستثمار العقاري والذي يعاني ركوداً كبيراً نظراً لقلة الموارد المالية وبذلك نخفف العبء على الخزينة العمومية في مجال تمويل الترقية العقارية.
- 2- إصدار نصوص تشريعية وتنظيمية تفصل وتوضح أكثر عملية إعادة التمويل الرهني وتساير السوق المالية ولا سيما العقارية.
- 3- إنشاء أجهزة رقابة على عمل البنوك المتنازلة عن القروض الرهنية ومؤسسة التوريق المتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني حتى لا تكون هناك ضمانات وهمية فقط على الورق.

الهوامش:

- (1) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2016/2015، ص14.
- (2) مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2016/2015، ص14.
- (3) القانون رقم 05/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمنة توريق القروض الرهنية، جرد عدد 15 بتاريخ 20/03/12 رمله
- (4) العليجة، التمويل وإعادة التمويل الرهني، مذكرة ماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، ص ص269-270.
- (5) القانون رقم 05/06 المؤرخ في 2006/02/20 السابق الذكر.
- (6) القانون رقم 05/06 المؤرخ في 2006/02/20 السابق الذكر.
- (7) المرسوم التشريعي رقم 10/93 مؤرخ في 993/05/23 المتضمن بورصة القيم المنقولة ج رصادرة بتاريخ 1993/05/23 عدد 34.
- (8) حسين فتحي عثمان، التوريق المصرفي للديون، الممارسة والإطار القانوني، دار أبو المجد للطباعة، 1999.
- (9) بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2016/2015، ص142.
- (10) المرجع نفسه ص ص 155-156.

خصوصية التوريق كآلية مالية متطورة لصيغة القرض البنكي - دراسة مفاهيمية



الدكتورة / سامية لموشية
جامعة الوادي، (الجزائر)
الدكتورة / مليكة بطينة
جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

شهد السوق المال العالمي تطور في الأدوات المالية الحديثة، من بينها التوريق الذي يعد من أهم أدوات التمويل الحديثة والأقل تكلفة مع تخفيض درجة المخاطر، يتمثل في تحويل القروض البنكية إلى أوراق مالية متمثلة في سند توريق. بذلك أصبح توريق القرض العقاري من الآليات الأكثر ملاذاً لكثير من الدول ولمؤسساتها المالية المقرضة، لما توفره من سيولة كافية للدخول في عمليات تمويل جديدة أو للتوسع في نشاطها، كما يخدم القطاعات التي تحتاج إلى تمويل طويل الأجل، مثل الرهن العقاري، حيث أصبحت توريق القروض الرهنية ضرورة وشرط أساسي من أجل تدعيم استراتيجية وطنية متعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن ومتابعة تطوره. الكلمات المفتاحية: سند التوريق؛ القرض العقاري؛ التوريق.

Abstract:

The global financial market has witnessed a development in modern financial tools, including securitization, which is one of the most important modern financing tools and the least expensive with a reduced degree of risk, represented in the conversion of bank loans into securities represented in a securitized bond.

Mortgage loan securitization has become one of the most sanctuary mechanisms for many countries and their lending financial institutions, because it provides sufficient liquidity to enter into new financing operations or to expand their activities, and serves sectors that need long-term financing, such as mortgages. Thus, securitization of mortgage loans has become a necessity and a prerequisite for strengthening a national strategy related to the development of financial intermediation directed at financing housing and following up on its development.

In order to shed light on this, the following problematic was put forward: What is the outstanding specificity of the securitization mechanism as a banking step to develop the banking sector in the field of financing the housing sector secured by mortgages under Law No. 05-06 related to the securitization of mortgage loans?

Key words: Securitization Deed; Mortgage Loan;

مقدمة:

بلا شك أنه في ظل ما يشهده النظام المالي من تطور بشكل عام والنظام البنكي من تحدي بشكل خاص، كان التحرك للبنوك والمؤسسات المالية في اتجاهات عدة لتطوير مجالات نشاطها والخدمات المصرفية التي تقدمها، فكانت الضرورة إلى إعادة تأهيلها من خلال تحسين أداء ائتمانها المصرفي حتى تتمكن من تزويد عملائها بخدمات أكثر كفاءة وفعالية تماشا مع متطلبات العصر، من خلال تدابير تساهم في تحسين وترقية فعالية أدائها في السوق المصرفية.

وإذا كانت الخدمات المصرفية تمثل أحد الأنشطة الاقتصادية الهامة في أي دولة، واستجابة للتطورات الاقتصادية كان لا بد من تحولها من مجرد القيام بعمليات الإقراض والإيداع في داخل حدود الدولة المعنية إلى دخول البنوك في المجال الاستثماري، وقد رافق ذلك أن هذه الخدمات المصرفية لم تعد تقتصر على مجرد عمليات تقليدية، وما يرتبط بها من نشاط بنكي، إنما تنوعت لتشمل صناعة التأمين وتحويل الأصول المالية غير السائلة إلى أدوات مالية تتداول في الأسواق المالية، هذا ما يعرف بالتوريق الذي يعتبر من الظواهر المالية البارزة في السنوات الأخيرة، ومحركاً هاماً لعملية الإصلاح المالي والمصرفي.

وعليه اكتسبت فكرة التوريق في الوقت الراهن أهمية كبيرة، حيث بدأت الحكومات والبنوك المركزية باستعمال هذه الأداة بشكل متنامي في الأسواق العالمية والعربية ومن ثم المحلية لما لها من منافع للحد من مخاطر الأنشطة الاستثمارية بالنظر لما تحققه من مزايا فعالة، فكان التوجه نحو التحول من صيغة القرض البنكي إلى صيغة الأوراق المالية ممثلة في سند توريق قابل للتداول في السوق المالي، وظهر ذلك مع حاجة السوق إلى ضخ سيولة نقدية تساهم في تنشيطه مالياً، فضلاً عن حاجة المستثمرين إلى تنويع استثمارهم، لما تشكله هذه العملية المالية والمسماة بالتوريق من آلية تمويل دين مضمون بأصل ممنوح من شركة ما، وتحويله إلى أوراق مالية يتم تداولها في السوق المالية، هذا ما يضمن لهذه الشركة تدفق مالي.

وقد انتظر المشرع الجزائري إلى غاية 2006 من أجل إدخال هذه التقنية في مجاله التشريعي من خلال القانون رقم: 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية⁽¹⁾، والملاحظ عليه أنه قصر هذه التقنية على مجال واحد هو مجال القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن والمضمونة برهون عقارية. وعليه نتساءل في ظل صدور هذا القانون هل من الممكن أن يمتد تطبيق هذا القانون ليشمل مجالات أخرى على قدر من الأهمية، ومن ثم تغزوها تقنية التوريق.

ولأجل تسليط الضوء على ذلك، كان الطرح للإشكال التالي: ما هي الخصوصية البارزة لآلية التوريق كخطوة مصرفية لتطوير القطاع البنكي في مجال التمويل المضمون برهون عقارية في ظل قانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية؟، إجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على منهج تحليل المضمون في هذه الدراسة من خلال تحليل النصوص القانونية.

استنادا إلى ما سبق، وللإجابة على الإشكال المطروح قسمنا الدراسة إلى مبحثين، حيث نتعرض إلى الطبيعة القانونية لنظام التوريق من خلال تحديد مفهوم التوريق كوسيلة تحويل أموال حديثة، ومنها أمكن التعرف على أنواعه وما تعلق بهذه الوسيلة من أحكام أخرى وصولا إلى الأسس القانونية للتوريق (المبحث الأول). بينما نتناول أهمية نظام التوريق كاستراتيجية لتفعيل أداء عمل البنوك من حيث مساهمته في توريق القروض العقارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

الطبيعة القانونية الخاصة لنظام التوريق

يعتبر التوريق أحد تقنيات الهندسة المالية التي تطورت بفعل التحول المالي والتنظيمي في المجال الاقتصادي التي عرفت الأنظمة المالية العالمية، ولقد عرفت جل التشريعات العربية والأوروبية وإدخاله في منظوماتها القانونية، ومن ثم أصبحت أغلب المؤسسات المالية والبنوك تلجأ إليه لما يؤديه من دور اقتصادي فعال، كونه آلية تساهم في الحصول على تمويل سريع دون انتظار تاريخ استحقاق الديون. وعليه نتساءل حول الطبيعة القانونية للتوريق كأداة تمويل حديثة لتوريق القروض أو الديون العقارية في السوق المالية. ويتم التعرف على آلية التوريق من خلال التحديد لمفهومه كنظام تمويل عقاري وواقع ثبتت الدراسات فعاليته في تنشيط السوق المالية (أولا)، ثم التعرض إلى الأسس القانونية للتوريق، والوقوف بذلك على أركان عملية التوريق، وكيفية تنفيذ هذا الإجراء بالنظر لأطراف العلاقة القانونية لهذا التمويل الحديث من البنوك والمؤسسات المالية (ثانيا).

أولاً- تحديد مفهوم التوريق كنظام تمويلي:

يعتبر التوريق إحدى قوى الاقتصاد في الأسواق المالية لما يتمتع به من طبيعة قانونية خاصة، لأنها تقنية تعمل على تحويل مال غير سائل إلى ورقة مالية يكمن بيعها في السوق المالي للمستثمرين، وتشكل طريقة من طرق تمويل الشركة الرئيسية، وقد شاع استعمالها في الوسط المالي والنقدي والاقتصادي، الشيء الذي أحدث خلطاً في تحديد مفهومها والمقصود بها، هذا ما تطلب البحث في المفاهيم الأساسية لآلية التوريق من نواحي عدة، وما رافق ذلك من التعرض لأنواعه.

أ- تعريف التوريق وتمييزه عما يشته به من أنظمة مالية أخرى:

يبدو مصطلح التوريق للوهلة الأولى لفظ غريب على كل مهتم بالدراسات القانونية، هذا ما يتطلب التطرق إلى مختلف التعاريف التي قيلت بشأنه، ثم التطرق إلى تمييزه عن غيره من عمليات مالية أخرى قد تشبهه.

1- تعريف التوريق:

تعددت تعاريفه وهذا بحسب الزاوية التي ينظر من خلالها لعملية التوريق كإجراء مالي، بداية نتعرض لاصطلاحه اللغوي، ثم الفقهي، واصطلاحه الاقتصادي، وصولاً لاصطلاحه القانوني.

1-1- الاصطلاح اللغوي للتوريق:

يقصد بالتوريق لغة هو إخراج الورق، أو توريق الأشجار، أي إخراجها أوراقها، فيقال ورق فلان أي هيا ورق الكتابة وكتب فيه، والورق بفتح الراء من الشجر معروف، وهناك الورق بكسر الراء يقصد به الفضة مضروبة كانت أو غير مضروبة⁽²⁾. والمصطلحات الشائعة للتوريق وهي التسديد أي التحويل إلى سندات شائعة في التعامل لأنها تُعطي عوائد مالية ثابتة⁽³⁾، وهي في اللغة كل ما يستند إليه ويعتمد عليه، وإذا كان التوريق هو التحويل إلى أوراق مالية، فقد يصطلح به لغة التصكيك أي التحويل إلى صكوك، بما يفيد أن لفظ التوريق يعني في أبسط صورته الحصول على الأموال بالاستناد إلى الديون المصرفية القائمة وذلك عن طريق تقديم ضمانات عينية أو نشأت أصول مالية جديدة ذات تدفق نقدي مرجح لا الاستناد على مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالديون⁽⁴⁾.

1-2- الاصطلاح الفقهي للتوريق:

يرى البعض بأن التوريق هو الحصول على أموال استناداً على ديون مصرفية قائمة وذلك عن طريق خلق أصول جديدة. كما عرفه آخرون بأنه الآلية التي تسمح بنقل المخاطر المالية من البنك أو المؤسسة المالية المالكة للقروض إلى المستثمرين عن طرق أسواق مالية، من خلال إصدار أوراق مالية مستندة إلى رهون عقارية سكنية أو تجارية⁽⁵⁾. كما عرفه آخرون على أنه إجراء يسمح بتحويل كتلة قروض لأوراق مالية قابلة للتداول، حيث تتدخل مؤسسة إقراض من خلال بيع مجموعة ديون متجانسة لهيئة خاصة التي تتكفل بتمويل المبادلة عن طريق إصدار أوراق مالية موجهة للمستثمرين، كما تم تعريفه بأنه "مجموعة جزئية من التمويل المهيكل، وهو ببساطة عبارة عن خلق وإصدار أوراق مالية مضمونة عن طريق محفظة قروض، سندات أو تدفقات مستقبلية⁽⁶⁾".

باستقراء التعاريف السابقة، يتبين أنه رغم تغير الألفاظ إلا أن المعنى واحد يفيد أن التوريق وسيلة لتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية، وأن جوهر إجراء التوريق هو تحويل الديون من المقرض الأساسي إلى مقرضين آخرين.

1-3- الاصطلاح الاقتصادي للتوريق:

عرفه البعض من فقه الاقتصاد على أنه: "أداة قانونية اقتصادية تمويلية حديثة لتنمية الأسواق المالية في الاقتصاد الوضعي"، كما عرفه اقتصاديون آخرون بأنه: "أداة مالية تشير إلى قيام المؤسسة المالية بتجميع مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول ووضعها في صورة دين واحد، ثم عرض هذا الدين على الجمهور عن طريق مؤسسة متخصصة للاكتتاب في شكل ورقة مالية تقليلا للمخاطر وضمانا للتدفق المستمر للسيولة النقدية للمصرف"⁽⁷⁾. يتضح من خلال هاذين التعريفين أن لعملية التوريق انعكاسات إيجابية على كل من الاقتصاد والبنوك، فبالنسبة للاقتصاد يدفعه التوريق إلى الاعتماد على الأسواق المالية كبديل أفضل في تمويل المشاريع من القروض البنكية، أما بالنسبة للبنوك فالتوريق يؤدي بها إلى رفع كفاءة دورتها المالية والإنتاجية وبالتالي قدرتها التنافسية.

1-4- الاصطلاح القانوني للتوريق:

تناولت التشريعات تقنية التوريق بتنظيم قانوني على النحو الذي يسمح للبنوك بالاستفادة من مزايا هذا الإجراء، فكان محل تعريف من قبل المشرع الفرنسي هذا الأخير أدرج التوريق في المجال المالي لأول مرة من خلال صدور القانون رقم: 1201/88 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة وتأسيس الصناديق المشتركة للديون، جاءت نص المادة 34 في الفقرة الأولى متناولة تعريف التوريق على أنه وظيفة للهيئة المكلفة بالتوريق، مما يتضح أن مؤسسة التوريق في فرنسا عبارة عن الصناديق المتخصصة في توظيف الديون المجمعة، عندما كرس لهذه الصناديق فصلا كاملا فأبرز نظامها القانوني وسلطاتها وضوابط عملها كما بين شروط التنازل عن الديون والآثار المترتبة على ذلك⁽⁸⁾.

بينما عرف المشرع الجزائري من خلال القانون رقم: 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية تقنية توريق القرض الرهني وذلك في نص المادة 02 على أن: "التوريق عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية والتي تتم عبر مرحلتين: - التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى. - قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية".

الملاحظ على هذا النص القانوني أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا شاملا للتوريق لأن الأصول محل التوريق لا تقتصر فقط على القروض الرهنية والأوراق المالية، إنما تشمل أغلب التدفقات النقدية وغير النقدية، كما أغفل الغاية الأساسية من التوريق وهي توفير السيولة النقدية. وهو الهدف الذي تحققه توريق القرض العقاري والتي أصبحت من الآليات الأكثر ملاذاً لكثير من الدول ومؤسساتها المالية المقرضة، لما توفره من سيولة كافية للدخول في عمليات تمويل جديدة أو للتوسع في نشاطها.

رغم ذلك، وخلافا للتعريف السابق ذكرها للتوريق، نجد أن المشرع الجزائري قد بسط التعريف لتقنية التوريق في ألفاظ عامة كونه يشكل سند أو ورقة مالية، مركزا بعد ذلك على تعريف التوريق

بالنظر إليه كإجراء يتطلب تنفيذه مروره عبر مرحلتين أساسيتين لقيامه وهما: - مرحلة التنازل عن القروض، - مرحلة تحويل الديون المقتناة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية. تبعا لما سبق، فإن مصطلح التوريق يفيد تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول بهدف الحصول على سيولة نقدية، وهي العملية التي تتم من خلال جمع ديون غير سائلة ومتجانسة ووضعها في شكل سندات تتميز بدرجة عالية من السيولة، ويمكنها التداول في سوق رأس المال يشترط في الأصول الممكن توريقها أن تكون مضمونة، موضوع هذا الضمان قد يكون عقارات أو أي ضمان آخر مثل التأمينات.

2- تمييز التوريق عما يشبهه من عمليات مالية أخرى:

ذهب الفقه إلى أن التوريق والتسديد والتصكيك مصطلحات وإن اختلفت في اللفظ إلا أن تجتمع على فكرة واحدة وهي أن نتاجها أوراق مالية، ويتوقف الحكم الشرعي على طبيعة هذه الأوراق. فإذا كان توريقا أو تسديدا للديون بصورته الحالية فهو غير جائز شرعا، ويرى آخرون بأن التوريق كأسلوب تمويلي يتميز عن غير مما يشبه نتناول بعضها.

1.2- التوريق والتصكيك: شاع مصطلح التصكيك ليعبر عنه بالتوريق الإسلامي ممثلاً في صكوك الاستثمار، حيث عرفه مجمع الفقه الإسلامي بأنه: "إصدار وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة، تمثل حصصاً شائعة في ملكية موجودات (أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان والمنافع والنقود والديون) قائمة فعلا، أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب، وتصدر وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه". كما بين المجمع المعايير الشرعية لإجراء التصكيك بقوله: "يجوز تصكيك (توريق) الموجودات من الأعيان والمنافع والخدمات، وذلك بتقسيمها إلى حصص متساوية وإصدار صكوك بقيمتها، أما الديون فلا يجوز تصكيكها أي توريقها لغرض تداولها"⁽⁹⁾. وفقا لهذا المعنى، فإن التصكيك يقوم على موجودات قائمة حقيقة ومالك الصك يملك نسبة شائعة من الأعيان المستثمرة، على عكس التوريق الذي يقوم عادة على القروض ودمم المدينين، كما أن موضوع التوريق يتسع ليشمل كل أنواع الخدمات والسلع الجائز تملكها⁽¹⁰⁾.

2.2- التوريق والتورق: على الرغم من أن كلاهما يتفقان في تحقيق ذات الهدف وهو توفير السيولة النقدية، إلا أن التوريق كأسلوب تمويلي يقوم به البنك بمقتضاه بنقل ملكية الأصول أو بيع المديونيات لطرف آخر، بينما التورق يشتري بمقتضاه العميل سلعة أو يشتريها له المصرف وكالة بالأجل ثم يقوم ببيعها بنفسه أو المصرف وكالة لطرف ثالث نقداً⁽¹¹⁾.

ب- تبيان أنواع التوريق:

لم يعد التوريق يقتصر على نوع واحد من الأصول، إنما تعداها إلى أنواع أخرى تعددت بتعدد معايير تصنيفها نستعرض البعض منها⁽¹²⁾.

1- تصنيف التوريق تبعاً لمعيار نوع الأصول محل إجراء التوريق⁽¹³⁾:

توريق القروض، وهي القروض التي تمنحها المؤسسات التمويلية للعميل لتمويل شراء وحيازة العقارات بالدرجة الأولى فيما يسمى بالرهن العقاري.

توريق تدفقات الفوائد المستقبلية، يستحقها المورق فقط دون أصل الدين، ويتم باستعمال الفوائد المقررة على القروض وأن حق حملة الأوراق المالية هو قبض هذه الفوائد تبعاً عند استحقاقها حتى نهاية تاريخ استحقاق الدين.

توريق مستحقات متوقعة، كالتاجر الذي يرتبط بعقود تصدير بأموال طائلة ويستمر تنفيذ العقد لفترة زمنية طويلة على أن يتسلم مستحقاته تبعاً خلال تلك الفترة، ويتم الاتفاق مع شركة توريق على بيع هذه المستحقات المتوقعة وإصدار أوراقاً مالية بها.

توريق أدوات التمويل من مضاربات ومشاركات، تنشأ بالاتفاق مع مؤسسة التوريق التي تقوم بطرح قيم التمويل في صورة أوراق مالية والتي يشتريها المستثمرون الذين يكون من حقهم الحصول على حصة من الفائدة المحققة⁽¹⁴⁾.

2- تصنيف التوريق تبعاً لمعيار نوع الضمان:

التوريق بضمان أصول ثابتة، تبعاً له يتم رهن العقار للمقرض كضمان للحصول على القروض، ومن ثم ينتقل هذا الرهن قانوناً بالتوريق عندما يتم التنازل عن القروض بحوالة الحق أو اتفاق عن طريق التجديد⁽¹⁵⁾.

التوريق بضمان متحصلات آجلة، هذا النوع من التوريق يتم في حالة الديون التي لا يقدم المدين ضمانات عينية كالديون الاستهلاكية وديون بطاقات الائتمان كما هو الحال في متحصلات بيع السلع التصديرية، إذ أصولها تضمن عائد مالي مستقبلي لفترة طويلة ومنظمة⁽¹⁶⁾.

التوريق بضمان حكومي، يتم في حالة كون المدين جهة حكومية، وتضمن الحكومة المركزية السداد لقيمة القرض من الميزانية العامة للدولة⁽¹⁷⁾.

3- تصنيف التوريق تبعاً لمعيار المدة⁽¹⁸⁾:

توريق قصي الأجل، والذي يسمح للشركات بالحصول على التمويل لفترة لا تتجاوز السنة الواحدة، وعادة ما يستخدم هذا النوع في تمويل راس المال العامل للمنشآت التجارية لشراء مواد خام على سبيل المثال، فيقدم هذا القرض من قبل البنوك التجارية لعملائها لتمويل مختلف المشاريع مل استثمار من جانبهم.

توريق متوسط وطويل الأجل، وهو الذي يسمح للشركات بالحصول على التمويل لفترة تتجاوز السنة الواحدة قد تصل إلى 20 سنة، كأن توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمار مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني،...)، وقد تشمل أصول مؤسسات الائتمان وشركات التأمين.

ثانياً- الأسس القانونية للتوريق كنظام تمويلي:

إذا كان مضمون التوريق هو تحويل الأصول المضمونة من مالكيها إلى شركة التوريق، فإن هذه الأخيرة بدورها تحولها إلى أوراق مالية تطرح في سوق رأس المال، هذا ما يفسر أن التوريق كأسلوب تمويلي يتم تنفيذه عبر خطوات اقتضتها الهندسة المالية حيث يتولي القيام به وجود أطراف عدة، كما انها عملية تحتاج لتنفيذها تحقق شروط قانونية، كما نتساءل بهذا الصدد مدى قابلية بعض الأحكام لأن تكون أساساً قانونياً للتوريق.

أ- عناصر إنشاء التوريق:

هي أركان أساسية يشترط توافرها لعملية التوريق⁽¹⁹⁾ تتمثل في ضرورة وجود علاقة مديونية قائمة بين بنك مقرض ومدين مقرض؛ أن يكون لدى البنك المقرض رغبة في التخلص من القروض الموجودة تحت يده وتحويلها إلى جهة أخرى؛ قيام الجهة المحال إليها القرض بإصدار سندات جديدة قابلة للتداول في أسواق الأوراق المالية؛ وجوب أن تستند الأوراق المالية الجديدة إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة؛ أن يوجد مستثمر⁽²⁰⁾ لديه الرغبة في شراء السندات الصادرة من مؤسسة التوريق للاحتفاظ بها بحثاً على ما تمنحه من أرباح أو إعادة بيعها في السوق المالية، لأنها تمثل ديون مرهونة من الدرجة الأولى⁽²¹⁾.

وتطبيقاً للتوريق القائم في الجزائر نجد أن المشرع الجزائري قد تطرق إلى أطراف ثلاث استوجب مشاركتها في نشاط التوريق، حيث نصت المادة 02 من القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية على أن المؤسسة المتنازلة يمكن أن تكون مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن، هذا ما يفسر أن مؤسسة التوريق قد تشمل مؤسسات مالية إلى جانب البنوك باعتبارها تقوم بعملية منح القروض⁽²²⁾. وتجدر الإشارة بهذا الصدد أن البنك أو المؤسسة المالية المتنازلة⁽²³⁾ عملياً يجب أن تكون معتمدة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني هذه الأخيرة هي مؤسسة التوريق يمتلك رأسمالها 9 مساهمين بنسب متفاوتة⁽²⁴⁾.

ب- إجراء آلية التوريق:

من الناحية العملية يمر تركيب عملية التوريق بمراحل نستعرضها تباعاً:

في مرحلة أولى⁽²⁵⁾ يتم تجميع عدد من الديون المتجانسة في وعاء واحد، كديون الرهن العقاري مثلاً، إذ من الضروري تجانس الديون في محفظة واحدة لتشكيل مجموعة من الديون التي سيتم تحويلها إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق، بحيث يكون هدف البنك المصدر للقروض هو الحصول على السيولة مقابل التنازل على الأصول الراكدة في الحسابات بمحافظ القروض المستحقة للبنك.

وفي مرحلة ثانية⁽²⁶⁾ يتم التنازل عن وعاء الديون من قبل البنك المؤسسة المالية المقرضة من أجل الحصول على التمويل، ولكن قبل ذلك يجب على مؤسسة التوريق الراغبة في شراء هذه الديون أن تقوم بطلب رأي خبير فيما يخص جودة ائتمان مجموعة الديون وهيكل تركيبها المقترح تنقيط معتمدة. اشترط المشرع الجزائري⁽²⁷⁾ أن يتم التنازل بموجب اتفاق يبرم بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق، على أن تقوم المؤسسة المتنازلة بتسليم جدول خاص متضمنا لبيانات نص عليها القانون 05/06 من خلال نص المادة 14 يتعلق بالتنازل عن القروض الرهنية لمؤسسة التوريق، على أن تخرج هذه القروض من الذمة المالية للمؤسسة المتنازلة وتدخل في ذمة مؤسسة التوريق مع نقل كل الضمانات والتأمينات المتعلقة بها⁽²⁸⁾.

في مرحلة ثالثة⁽²⁹⁾ يتم تسجيل عملية التوريق والأوراق المالية المصدرة لدى المؤتمر المركزي على السندات، حيث يتصرف هذا الأخير في الأوراق المالية نيابة عن المستثمرين، وهو يحرص بدوره على متابعة مدى احترام أطراف عملية التوريق لالتزاماتهم، كما يحرص على تمكين المستثمرين من مستحقاتهم المالية والقيام بالإجراءات اللازمة لحماية حقوقهم.

مرحلة رابعة من خلالها يتم تعيين شركة تسيير تكون مسؤولة عن إدارة وتحصيل الديون المتمثلة في أصل الدين وفوائده ثم تحويل الأموال التي جمعتها إلى المؤتمر المركزي للأوراق المالية⁽³⁰⁾. وبهذا الصدد، منح المشرع الجزائري⁽³¹⁾ لمؤسسة التوريق إمكانية تكليف المؤسسة المتنازلة بتحصيل القروض الرهنية وفق اتفاقية تبرم بينهما، أو تكليف مؤسسة أخرى بعملية التحصيل.

ج- حوالة الحق أساس قانوني لنجاح عملية التوريق:

تعد حوالة الحق من أنجح الوسائل القانونية التي أوجدتها البشرية لتداول الأموال والتعامل في الحقوق بتحويلها، لما توفره من ناحية إطار قانوني يتميز بالمرونة والقدرة على استيعاب الظروف الجديدة وتقديم الحلول المناسبة لها، ومن ناحية أخرى تلبى طابع السرعة التي أصبحت تكتسبها المعاملات في ميدان التجارة وتداول الحقوق.

مفادها أنها اتفاق يتم بموجبه نقل الدائن وهو "المحيل" إلى طرف آخر وهو "المحال إليه" حق شخص له قبل مدينه وهو "المحال عليه" فيحل محله في هذا الحق ويكون بذلك دائئا جديدا لهذا المدين⁽³²⁾. من هنا تبرز أهميتها القانونية لتلك الصفة الآلية في نقل الحقوق من الدائن الأصلي إلى الدائن الجديد بمجرد اتفاقهما ودون الحاجة إلى رضی المدين أو أي تدخل منه.

والمشرع المدني الجزائري⁽³³⁾ من خلال نص المادة 239 كرس قاعدة قابلية حق الدائنية وهو حق شخصي للحوالة أيّا كان محله بصرف النظر عما إذا كان هذا الحق منجز أو معلق على شرط أو مقترن

بأجل أو كان حق مستقبلي، والحوالة لحق هي جائزة ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق الأطراف أو طبيعة الالتزام يحول دون تحقيق ذلك.

لذلك يجوز توريق الديون عبر حوالة الحق من خلال تحويل الدائن وهو "المحيل" ما له من حق في ذمة مدينه إلى المحال إليه، حيث ينتقل الحق المحال إليه بصفاته وضمائنه وما يتعلق به من فوائد وشروط للسداد، ولا يعد المحال عليه "المدين" طرفا في اتفاق الحوالة، إنما يكتفي بإعلانه الحوالة لتنفيذ في مواجهته ما لم يكن قد قبل بها، حتى لا يستمر في السداد إلى المؤسسة "المحيل" ويضطر بعد ذلك إلى إعادة الوفاء لشركة التوريق كونها "المحال إليه" كدائن جديد⁽³⁴⁾. وقد جعل المشرع المدني الجزائري حوالة الحق الإطار القانوني للتوريق بمقتضى القانون رقم: 05/06 عندما نص على شروط توريق القروض عن طريق الحوالة، إلا أنه هناك ما يتوافق مع حوالة الحق المدنية، وهناك ما يختلف عنها⁽³⁵⁾. وعليه فإن تنفيذ عملية التوريق عبر قواعد وأحكام حوالة الحق يكون من خلال حوالة المؤسسة المقرضة لحقوقها قبل المقترضين "المدينين" بصفاتها القيمة والعملية وضمائنها وتوابعها "الفوائد والتأمينات الشخصية والعينية" إلى شركة التوريق بمقابل أقل من قيمة الحقوق المحالة، فتتولى بعد ذلك توريقها من خلال طرح سندات موزونة للاكتتاب العام، وتنتهي علاقة المؤسسة المحلية بعد انعقاد الحوالة، حيث لا تضمن سداد الدين أو تحصيله إلا إذا تم الاتفاق على الضمان وهو ما تحرص اتفاقات التوريق على النص عليه صراحة في العقد، وعلى القيام بتحصيل الدين وفوائده بصفته وكيلًا أو نائبًا عن الشركة المحال إليها.

المبحث الثاني:

نظام التوريق كاستراتيجية لتفعيل الدور التمويلي للبنوك والمؤسسات المالية

أصبح التوريق محركاً هاماً وأساسياً لإصلاح النظام المالي والمصرفي في الجزائر؛ فعملية توريق القروض الرهنية بدورها أصبحت ضرورة ووسط أساسي من أجل تدعيم استراتيجية الحكومة المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة خاصة لتمويل قطاع السكن ومتابعة تطوره، فتسعى كنظام قانوني إلى تلبية احتياجات المتعاملين الاقتصاديين بالنظر لقدرته على تحويل قروض طويلة الأجل إلى قروض قصيرة الأجل، لذلك ضمن مساعي تحول الاقتصاد في الجزائر من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق الحر وتحديث النظام المالي والمصرفي، حرصة السلطات المختصة على تشجيع اعتماد البنوك لتقنيات حديثة تمكّنها من تجاوز وظائفها التقليدية كالإقراض والإيداع، فاستعملت تقنية التوريق كأداة مالية حديثة تساهم في فعالية النشاط في السوق المالي الذي يعني من ركود خاصة ما تعلق في قطاع العقارات، وعليه تظهر أهمية نظام التوريق الرهني من خلال تفعيل إعادة الجانب التمويلي للبنوك والمؤسسات المالية (أولاً)، أهمية نظام التوريق في ظل قانون الرهن العقاري في الجزائر (ثانياً).

أولاً- أهمية نظام التوريق الرهني من خلال إعادة الجانب التمويلي للبنوك والمؤسسات المالية⁽³⁶⁾:

في إطار الإصلاحات التي يعرفها القطاع البنكي في الجزائر وسعيًا لتطبيق آليات السوق المعتمدة أساساً على التحرر المالي والمصرفي، والبحث عن ادخال تقنيات حديثة في مجال التمويل، صدر القانون رقم: 05/06 الخاص بالتوريق، لما تؤديه هذه الآلية من دور هام وما تقدمه من مزايا للبنوك والمؤسسات المالية.

أ- دور التوريق في تفعيل الجانب التمويلي للبنوك والمؤسسات المالية:

يتضح هذا الدور للتوريق كآلية حديثة للتمويل سواء للجهة المقرضة كالبنوك أو للجهة المقترضة كالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة على النحو الموالي⁽³⁷⁾:

انطلاقاً من نص الفقرة الأولى من المادة 88 من الأمر رقم: 11/03 المتعلق بالنقد والقرض⁽³⁸⁾، يتضح وجوب توافر مبدأ كفاية رأس المال للبنوك والمؤسسات المالية لأجل ضمانها الاحتفاظ بأموالها الخاصة على النحو الذي يمكنها من الوفاء بالتزاماتها. وهو المكسب أيضاً بموجب نص المادة 2 من النظام رقم: 04/08 المتعلق بالحد الأدنى لرأس المال للبنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر⁽³⁹⁾ من وجوب امتلاك كلا من البنوك والمؤسسات المالية عند التأسيس لرأس مال حددت قيمته قانوناً تبعاً لكل مؤسسة، بذلك يعتبر التوريق أداة فعالة تساهم تلقائياً في مضاعفة الأموال الخاصة لكل مؤسسة ومن ثم تحقيق أرباح مرتفعة.

يساهم التوريق في الرفع من الكفاءة المالية والإنتاجية من خلال تحويل أصول غير سائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها من جديد، وتلبية لاحتياجات المتعاملين الاقتصاديين.

كما يساهم التوريق في رفع قدرة البنك على التمويل من خلال رفع نسبة رأس أمواله، لأن التوريق يسمح بتحويل ديون البنك إلى سندات هذه الأخيرة تعتبر جزء من رأس المال، إضافة لما يوفره التوريق من سيولة نقدية فائضة من ناحية، ومن ناحية أخرى يقلص من قيمة المديونية هذا ما يساعد على تحقيق معدل أعلى لكفاية رأس المال.

ولأن عملية التوريق تتطلب إجراءات عديدة ومن ثم يساهم التوريق في ترسيخ الشفافية في السوق وتحسين قاعدة المعلومات في السوق المالية، هذا ما يدفع عديد المؤسسات بالإقبال على عملية الإقراض وهو ما يحقق المزيد من المعلومات في السوق لإنجاح التمويل، لأن التوريق يُصَنَّفُ الديون وفقاً للمخاطر.

تقليل مخاطر الائتمان المصرفي، من خلال توزيع المخاطر المالية على قطاعات مختلفة.

يساعد التوريق على فتح مجالات جديدة للنشاط المالي للبنوك هذا ما يضاعف مواردها المالية، ولا يتأتى ذلك إلا بتنشيط السوق الأولية في قطاعات أخرى غير العقارات وهو الدور الذي يؤديه التوريق كما هو الحال لقطاع السيارات وبطاقات الائتمان.

ب- مزايا آلية التوريق في تفعيل الجانب التمويلي للبنوك والمؤسسات المالية:

إذا كان إجراء التوريق من شأنه أن يضمن للبنوك المؤسسات المالية سيولة نقدية هذا ما يفرض وجود مزايا لهذه العملية التي ساهمت في تحسين عمل هذه المؤسسات وإتاحة الفرص لديها لرفع مواردها المالية ومن ثم زيادة فعاليتها التمويلية في السوق.

يوفر التوريق القدرة التمويلية للبنوك والمؤسسات المالية وخفض كلفة الاقتراض وهو ما يتحقق عند تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة، كما يمنحها القدرة على تعبئة مصادرها التمويلية من مستثمرين جدد، وبالتالي توفير تمويل طويل الأجل وبتكلفة أقل لإعادة توظيفها بمنح قروض جديدة أو استثمارات متشابهة، لضمان وتعزيز بنية الدخل العام، هذا ما يحقق بالتالي انخفاض نسبة المخاطرة ويعود السبب في ذلك أن السندات تصدر مضمونة بضمانات عينية وهي الأصول العقارية⁽⁴⁰⁾.

يعتبر التوريق وسيلة تمويل حديثة لما يوفر من سيولة نقدية، هذا ما تحتاجه البنوك والمؤسسات المالية، كونها تلجأ إلى هذه الوسيلة لضمان زيادة رؤوس أموالها ويتم ذلك إما بإصدار أسهم جديدة أو الاقتراض من بنوك أخرى. إضافة إلى ذلك يقلل إجراء عملية التوريق من المنتجات المالية الحديثة لتسيير مخاطر القروض، لما توفره من وسائل جديدة للتمويل يمكنها من الدخول في المنافسة مع وسائل تمويل أخرى⁽⁴¹⁾.

يُجنب التوريق البنك والمؤسسة المالية إشكالية عدم المطابقة خاصة إذا تعلق الأمر بقروض طويلة الأجل، إذ تسترد المؤسسة المالية قيمة هذه القروض دون مراعاة شرط المطابقة⁽⁴²⁾.

نخلص بذلك إلى أن إدخال صناعة التوريق إلى الأسواق المالية خطوة هامة نحو تنمية القطاع المالي من أجل تحرير الرأسمال المجمدة، ورفع قدرة البنوك والمؤسسات المالية على إدارة المخاطر عند قيامها بالأعمال المتعلقة بالأوراق المالية من أسهم وسندات، ومن ثم توفير تمويل خارج الميزانية بأقل تكلفة، وبالتالي دعم كفاية رأس المال.

وبهذا الصدد، نتساءل كيف واجهت الجزائر هذه الخطوة الهامة في نظامها المالي باعتبارها فرصة تمويل جديدة تُخفّض من عبء الديون على البنوك بنقلها إلى السوق المالية وبالمقابل تُمكن مختلف المؤسسات الاقتصادية من تنظيم مخاطرها وتضمن سيولة نقدية فعالة.

ثانياً- أهمية نظام التوريق في إنجاح عملية توريق القروض العقارية:

إذا كانت عملية التوريق طريقة قانونية تُمكن من تحول القروض الصادرة من شركات الإقراض العقاري إلى أوراق قابلة للتداول في البورصة، من خلال طرح ديون الاقتراض العقاري في شكل السندات، هذا ما يؤكد أن أهم قروض تم توريقها هي القروض الرهنية، أي قروض الإسكان العقاري المضمونة

بأصول عقارية هذا بالنسبة للجزائر، إلا أنه هناك تدفقات نقدية تتسع لتشمل قروض أخرى كالسيارات، وبطاقات الائتمان ومجالات أخرى.

أ- التمويل العقاري عن طريق القروض الرهنية في الجزائر:

تفيد عملية توريق القروض الرهنية في تسهيل تمويل السكنات المضمونة برهون عقارية، كما أنها وسيلة لتشجيع البنوك والمؤسسات المالية لتقديم قروض للقطاع العقاري ووسيلة للتمويل المصرفي والائتمان المصرفي. وفي هذا الصدد نشأت مؤسسات جديدة ضمن هيكل سوق الاستثمار العقاري تساعد على منح قروض رهنية لتشجيع البنوك والمؤسسات المالية نحو تمويل القطاع العقاري، منها شركة إعادة التمويل الرهني التي تهدف إلى تنظيم القرض العقاري .

1- أهمية شركة إعادة التمويل الرهني في تنشيط السوق العقاري

تظهر تلك الأهمية من حيث⁽⁴³⁾:

- قيام البنوك أو المؤسسات المالية بمنح قروض عقارية للمواطنين الذين يريدون امتلاك سكن جديد أو قديم أو بناء أو ترميم وذلك بعد تقديمهم لضمانات في شكل رهون عقارية.
- يعمل البنك على جمع كل القروض الممنوحة للمواطنين ويشكل منها محفظة مالية تباع بعد ذلك إلى مؤسسة مالية متخصصة وهي شركة إعادة التمويل الرهني كونها مؤسسة التوريق التي تتفق مسبقا مع البنك البائع بإدارة محفظة السوق للتعامل بهذه القروض في السوق الثانوية مقابل عمولة تُحدد سابقا.
- يأتي دور مؤسسة التوريق وهي شركة إعادة التمويل الرهني بشراء المحافظ العقارية من البنوك التي منحت للمواطنين القروض العقارية وتصدر على إثرها الأوراق المالية المضمونة برهون عقارية والتي تتضمنها المحافظ العقارية.

2- أهمية شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل القروض العقارية:

تم اعتماد هذه الشركة كمؤسسة مالية من طرف البنك المركزي بتاريخ 1998/03/93⁽⁴⁴⁾، ليتم إعطاؤها صلاحية إعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك والمؤسسات المالية، ومن ثم تبرز أهميتها بالنظر للصلاحيات الممنوحة لها وهي كالتالي:

المساهمة في تطوير سوق رأس المال في الجزائر والعمل على تطويره على نحو عام، والسوق العقاري بوجه خاص من خلال إصدار الشركة لأداة استثمارية جديدة وهي سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل، هذا ما يساهم في استقطاب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغيرها لاستعمالها في مجال الاستثمار طويل الأجل.

لأجل مواجهة قطاع السكن، تسعى هذه الشركة إلى تطوير الوساطة المالية الموجهة لذلك عندما تُمكن البنوك من زيادة نشاطها في منح القروض السكنية، هذا ما يساهم في تخفيف العبء على ميزانية الدولة.

تضمن توفير سيولة نقدية للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض مُنحت سابقا بهدف شراء أو بناء أو ترميم سكن.

ب - الصيغة البنكية للتمويل العقاري عن طريق القروض الرهنية:

بعد صدور القانون رقم: 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية أصبحت شركة إعادة التمويل الرهني تمول البنوك العمومية والخاصة⁽⁴⁵⁾ في إطار التوريق العقاري بصيغتين:

1- إعادة التمويل الرهني مع حق الرجوع:

هي الصيغة البنكية الأولى التي تمنح الشركة كمؤسسة توريق البنك تمويلا على شكل قرض مضمون برهن من الدرجة الأولى مقابل سند قرض، من ثم يحصل البنك على المبالغ المطلوبة لإعادة التمويل التي منحها في حدود 80% من الضمانات المقدمة، وهي ائتمانات تبقى ضمن موجودات البنك كوسيط معتمد مانح القرض، تتحمل كل الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، على أن تبقى الضمانات المرهونة مسجلة باسم البنك بصرف النظر عن كونها رهن أو تأمينات عينية أو شخصية.

2- إعادة التمويل الرهني دون حق الرجوع:

تمثل الصيغة البنكية الثانية والتي تسمح للبنك المانح للقرض من إمكانية الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، ولكن بعد إتمام تحويل كل الرهون والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، مقابل الحصول على تمويل منها، إذ تتحمل الشركة كل الأخطار المتعلقة بالديون.

يتطلب ذلك وجود تعهد صادر من البنك الوسيط المعتمد في الاستمرار في تسير الديون أو إدارة القروض المتنازل عنها لشركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتفق عليها سابقا. كما يبرم البنك عقداً مع الشركة يتضمن إدارة واسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن، وتوقع أيضا الشركة عقداً آخر يتضمن عملية التنازل على المحافظ العقارية.

بذلك يشكل التوريق وسيلة لوقف الركود في قطاع العقار، وتحسين سيولة القطاع المصرفي وتفعيل نشاطه، ومن ثم إنتعاش في سوق رأس المال من خلال ما يؤديه عند مرافقته المؤسسة المالية من دور فاعل في جذب الادخارات، وتوجيهها نحو ضخ الاستثمار اللازم لقطاع السكن وهو ما يدخل في مسألة التمويل السكني، لأن التوريق أو ما يسمى بإعادة التمويل الرهني في تزويد البنوك بالسيولة الضرورية للقروض العقارية وتمويلها بأوراق مالية مضمونة بتلك الأصول، خاصة ما تعلق بقطاع السكن بالدرجة الأولى، وهذا في حالة مواجهة عائلات صعوبات لاحترام التزاماتها البنكية، هذا ما يؤدي إلى معالجة عجز

البنوك عن تلبية طلبات تمويل قطاع السكن، بذلك يخدم التوريق هذا القطاع الذي يحتاج إلى تمويل طويل الأجل، من خلال فكرة الرهن العقاري.

الخاتمة:

خلصنا إلى أن نظام التوريق يُمكن البنوك والمؤسسات المالية من تحسين أرباحها والميزانية العامة، لما تُتيح هذه التقنية من تحريك واستبعاد القروض التي يتم توريقها، ومن ثم إعادة تمويلها من خلال إعادة بيع الأوراق المالية للمستثمرين في السوق المالية، بذلك توفر آلية تقنية التوريق التمويل، كما تساهم في تحسين السيولة النقدية، ومن ثم تخفيض المخاطر، وعليه كان التوصل إلى مجموعة من النتائج، وما رافق ذلك من توصيات.

النتائج:

إن التوريق مفهوم حديث له الصفة القانونية والتمويلية قائم على أساس تجميع مجموعة متجانسة من الديون من حيث الاستحقاق والضمان كأصول، وتحويلها إلى ديون بصيغة أوراق مالية معززة ائتمانيا عن طريق طرف ثالث أو شركة متخصصة بالتوريق.

يحقق التوريق تبعا لخدماته المالية عديد المزايا للبنوك، اعتباره وسيلة مستقرة ومتجددة للحصول على مصادر التمويل إذ يمكن استخدامها لتحويل مجموعة كبيرة من القروض بما فيها الرهون العقارية إلى أوراق مالية قابلة للتداول.

يعمل التوريق على تزويد البنوك بالسيولة الضرورية للقروض العقارية وتمويلها بأوراق مالية مضمونة بتلك الأصول خاصة ما تعلق بقطاع السكن بالدرجة الأولى وهذا في حالة مواجهة عائلات صعوبات لاحترام التزاماتها البنكية، هذا ما يؤدي إلى معالجة عجز البنوك عن تلبية طلبات تمويل قطاع السكن الذي يحتاج إلى تمويل طويل الأجل، من خلال فكرة الرهن العقاري.

يمكن التوريق البنوك التي تحتاج إلى رؤوس أموال من تحقيق ذلك من خلال توريق ديونها ونقل درجة مخاطرها إلى مستويات أقل. كما أنه يساهم في تنمية إيراداتها من الرسوم التي تتقاضاها نظير تحويل مدفوعات خدمية القروض إلى حامل الورقة، كما يمكن أن يحصل البنك على هامش فائدة إضافي بأن تكون الفائدة على الورقة أقل مما يتقاضاه البنك من المقرض الأصلي.

يشكل التوريق وسيلة لوقف الركود في قطاع العقار وتحسين سيولة القطاع المصرفي وتفعيل نشاطه ومن ثم إنتعاش في سوق رأس المال من خلال ما يؤديه التوريق عند مرافقته المؤسسة المالية من دور فاعل في جذب الادخارات وتوجيهها نحو ضخ الاستثمار اللازم لقطاع السكن وهو ما يدخل في مسألة التمويل السكني.

التوصيات:

- 1- لا بد من وجود بنية تشريعية يضم نصوص قانونية متكاملة تحكم وتضبط سير التوريق، ودور كل المؤسسات القائمة بصفة دقيقة، وبرقابة مستمرة من لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها؛
- 2- إعطاء أهمية أكبر لتقنية التوريق في الجزائر انطلاقاً من التجارب الأجنبية من خلال تنظيم تكوين مهني وملتقى تدريبي بهدف إرساء ثقافة مالية ووعي مصرفي لدى الأفراد والمؤسسات؛
- 3- بالنظر لدور التوريق كأداة مالية حديثة لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك لا بد من ملائمة الأوراق المالية المعروضة في عمليات التوريق لأهداف المستثمرين من حيث تنوع آجالها واختلاف عوائدها باختلاف درجات المخاطر التي يتعرض لها المستثمرون في هذه الأوراق المالية.

الهوامش:

- (1) قانون رقم: 05/06 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 15 المؤرخة في 2006/03/12.
- (2) ابن المنظور، لسان العرب، الطبعة الأولى، دار الكتب العربية، بيروت، 2003، ص 450.
- (3) عمر ناطق يحي، النظام القانوني لعملية التوريق، مجلة رسالة الحقوق، جامعة ميسان، كلية القانون، العراق، السنة التاسعة، عدد 2، 2017، ص 418.
- (4) فرج شعبان، التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي، مجلة رؤية اقتصادية، جامعة أكي محند أولحاج - البويرة، الجزائر، العدد الخامس، ديسمبر 2013، ص 60.
- (5) نقلا عن: إفتيسان سليمة وبومراو سميرة، النوريق كآلية لإعادة التمويل، مذكرة ماستر تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية، الجزائر، 2018، ص 6.
- (6) أنظر أكثر بخصوص تعريف التوريق: بن علقمة مليكة، تقنية التوريق وتقنية التنقية في القطاع المصرفي الجزائري، مجلة الاقتصاد، جامعة فرحات عباس سطيف، الجزائر، الجديد، المجلد 10، العدد الثالث، 2019، ص 215.
- (7) جاء ذكر هذه التعاريف نقلا عن ويتصرف: عمر ناطق يحي، المرجع السابق، ص 418.
- (8) أكثر تفصيلاً لهذا الخصوص أنظر: رزيق وسيلة، النظام القانوني للتوريق، أطروحة دكتوراه تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق - جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، 2018-2019، ص ص 22-24.
- (9) أشرف محمد دوابه، التوريق (التصكيك) والحوكمة الرشيدة، مجلة دراسات في المالية الإسلامية والتنمية، المركز الجامعي مرسل عبد الله - تيبازة، الجزائر، العدد الثالث، جوان 2021، ص 14.
- (10) عمر ناطق يحي، المرجع السابق، ص 421.
- (11) المرجع نفسه.
- (12) أنظر بشأن هذه التصنيفات، عمر ناطق يحي، المرجع السابق، ص ص 423-424.
- (13) إبرير فوزية وحموم كاهينة، الإطار القانوني للتوريق في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية، 2016، ص ص 8-10.
- (14) مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص القانون الدولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2016، ص 21.
- (15) إفتيسان سليمة وبومراو سميرة، المرجع السابق، ص 11.

(16) المرجع نفسه.

(17) إبرير فوزية وحوم كاهينة، المرجع السابق، ص 9.

(18) GRANIER Thierry; JAFFEUX Corynne , la titrisation(aspects juridique et financier économique), 2ème édition, Paris, 2004, P47.

(19) عمار بوطوك، دور التوريق في نشاط البنك - حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري - قسنطينة، الجزائر، 2007-2008، ص 4.

(20) أغلب الأحيان ما يكون المستثمر مؤسسة كشركة التأمين، البنوك، والمؤسسة المالية...الخ.

(21) بلعيساوي الطاهر، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد الثالث، 2008، ص 147.

(22) المادة 71 من الأمر رقم: 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم بالأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010.

(23) تتمثل البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة في: القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، البنك الوطني الجزائري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بنك البركة الجزائري، بنك الإسكان للتجارة والتمويل، بنك الخليج العربي.

(24) يتمثل المساهمين في شركة إعادة التمويل الرهني في: الخزينة العمومية (30.42%)، القرض الوطني الشعبي (13.07%)، البنك الوطني الجزائري (13.07%)، البنك الخارجي الجزائري (13.07%)، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك (09.12%)، الشركة الجزائرية للتأمين (06.08%)، بنك الفلاحة والتنمية الريفية (06.08%)، الشركة الوطنية للتأمين (06.08%)، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل (03.03%). نقلا عن: بلعيساوي محمد الطاهر، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، مجلة المراجعة الأكاديمية للبحوث القانونية، المجلد الأول، العدد الثاني، ص 171.

(25) Beltas Abdelkader, la titrisation (instrument efficace pour la gestion du risque du crédit bancaire), édition légende, 2007, P 109.

(26) Beltas Abdelkader, Op. Cit, P 110.

(27) أنظر نص المادة 8 من القانون رقم: 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، مرجع سابق.

(28) أنظر من نفس القانون المادتين 11 و 12.

(29) Beltas Abdelkader, Op. Cit, P 112.

(30) Ibid, P.112.

(31) أنظر نص المادة 22 من القانون رقم: 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، مرجع سابق.

(32) بلحاج العربي، أحكام الالتزام في ضوء الشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة - الأردن، 2012، ص 284.

(33) القانون المدني الجزائري الصادر بموجب الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم.

(34) عمر ناطق يحي، المرجع السابق، ص 430.

(35) أكثر توضيح لأوجه الاختلاف والشبه أنظر: رزيق وسيلة، مرجع سابق، ص ص 162-164.

(36) أنظر أكثر تفصيلا: أعمال الندوة المتخصصة حول التوريق في إطار السعي لتطبيق تجربة " التوريق " إلى الأردن " البنك العقاري " وجمعية البنوك، عبر الموقع الإلكتروني التالي: <https://abj.org.jo>

(37) إفتيسان سليمة و بومراو سميرة، مرجع سابق، ص ص 46-47.

(38) الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 52 المؤرخة في 27/08/2003.

(39) النظام رقم: 04/08 المؤرخ في 23/12/2008 يتعلق بالحد الأدنى لرأسمال البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 72 المؤرخة في 24/12/2008.

(40) سرارمة مريم، دور المشتقات المالية وتقنية التوريق في أزمة 2008 - دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، تخصص مالية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، ص 110.

- (41) بن رجم محمد خميسي، التوريق وواقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010، ص 63.
- (42) في علم أصول التمويل يوجد هذا المصطلح ويقصد به أن المؤسسة المالية أو البنك عندما يقوم بنشاط فإنه يعتمد في تحقيق إيراداته من خلال الفرق بين سعر الفائدة على الأموال المودعة لديه وسعر الفائدة على الأموال المقترضة، وهو الفرق الذي يتحقق بين الفترة الزمنية للمال المودع لدى البنك والفترة الزمنية للقرض الممنوح. أنظر: أحمد عبد الرحمن الملحم ومحمود أحمد الكندري، عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق، مجلس النشر العلمي، دولة الكويت، 2004، ص ص 164 – 165.
- (43) كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 222.
- (44) تحصلت على الاعتماد كمؤسسة مالية بعد دراسة مجلس النقد والقرض لطلبها وتمت الموافقة عليه، ليصدر محافظ بنك الجزائر مقرر رقم: 01/98 المؤرخ في 06/04/1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 27 مؤرخة سنة 1998، ينص على صلاحية هذه الشركة بإعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك والمؤسسات المالية.
- (45) أهم البنوك العمومية المانحة للقروض العقارية هي: - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، بنك الجزائر الخارجي، البنك الوطني الجزائري. أما البنوك الخاصة العاملة في القطاع العقاري نجدها تتمثل في: بنك بركة الجزائري، بنك سوسيتي جنرال، بنك الخليج، بنك بي أن بي باربيا، هاوسينغ بنك.

الآليات القانونية لممارسة توريق القروض الرهنية



الأستاذ/ بشير محمودي
جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

بعد الأزمة الاقتصادية في الثلاثينات من القرن الماضي اشتدت أزمة الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية، وعجزت المؤسسات المالية عن الوفاء باحتياجات السوق من القروض العقارية، فتم إصدار القانون الوطني للإسكان عام 1934 إذ سمح هذا القانون بالتأمين على ديون الرهن العقاري الصادرة عن مقرضين غير حكوميين.

ولقد عالجت في هاته الورقة البحثية الآليات القانونية لممارسة عملية التوريق، والتي عادة ما تتم في مرحلتين، الأولى تتعلق بمرحلة التنازل عن القروض لفائدة مؤسسة التوريق، أما الثانية فهي تتعلق بمرحلة إصدار الأوراق المالية.

الكلمات المفتاحية: التوريق، القروض الرهنية، مؤسسة التوريق، الأوراق المالية.

Abstract:

After the economic crisis in the thirties of the last century, the housing crisis intensified in the United States of America, and the financial institutions were unable to meet the market needs of mortgage loans, so the National Housing Act was issued in 1934, which allowed this law to insure mortgage debts issued by non-governmental lenders.

In this research paper, we dealt with the legal mechanisms for practicing the securitization process, which usually takes place in two stages. The first relates to the stage of assignment of loans for the benefit of the securitization institution, and the second relates to the stage of issuing securities.

Key words: securitization; mortgage loans; securitization institution; securities.

مقدمة:

بعد الأزمة الاقتصادية في الثلاثينات من القرن الماضي اشتدت أزمة الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية، وعجزت المؤسسات المالية عن الوفاء باحتياجات السوق من القروض العقارية، فتم إصدار القانون الوطني للإسكان عام 1934 إذ سمح هذا القانون بالتأمين على ديون الرهن العقاري الصادرة عن مقرضين غير حكوميين.

وقد بدأ يزداد النشاط التوريق في السبعينات من خلال بيع شركة (جيني ماي) لقروض الرهن العقاري والتي كانت مهمتها تقتصر على دعم التوسع في توفير الإسكان بأمريكا من خلال توفير أدوات مالية تضمها الحكومة في السوق الثانوي، فكانت هاته الشركة تقتصر على ضمان الأوراق المالية المضمونة بأصول عقارية مرهونة والتي تقوم بإصدارها المؤسسات المالية الحاصلة على موافقة من شركة (جيني ماي) بممارسة هذا النشاط.

وفي الثمانينات زاد حجم سوق الأوراق المالية المضمونة بأصول عقارية أدى إلى صدور قانون تشجيع أسواق الرهن العقاري الثانوية، كما صدر قانون الإصلاح الضريبي في سنة 1986 والذي خلق أداة ضريبية جديدة تسمى قنوات الاستثمار في الرهن العقاري، وأصبحت شركة (جيني ماي) تقوم بشراء قروض الرهن العقاري من البنوك التجارية والمؤسسات الاقتصادية وبنوك الرهن العقاري والمقرضين الأوليين، ثم تقوم بحفظ هذه القروض في محافظها الخاصة أو بيعها للمستثمرين عن طريق إصدار أوراق مالية مضمونة بأصول عقارية.

وقد ظهرت عمليات التوريق في أوروبا وكثيرا من دول أمريكا اللاتينية وأيضاً في الدول العربية كالأردن ولبنان والكويت عام 2005، أما في الجزائر فقد نظم المشرع عملية التوريق بموجب قانون رقم 05/06(1). وأخيراً يقول الخبراء (وول ستريت): إنّ السماء هي السقف الوحيد الذي يعلو التوريق طالما أنه يمكن توريق أي شيء أمامنا.

ويتبين من خلال دراسة مضمون القانون السالف الذكر أن عملية التوريق يمر بمرحلتين أساسيتين، وعليه تكون الإشكالية: ما هي الآليات القانونية لممارسة عملية توريق القروض الرهنية؟ وللإجابة على هاته الإشكالية سنعالج مداخلتنا في مبحثين، المبحث الأول نعالج فيها المرحلة الأولى من مراحل عملية التوريق وهي مرحلة التنازل عن القروض لفائدة مؤسسة التوريق، أما في المبحث الثاني سنعالج المرحلة الثانية لعملية التوريق وهي مرحلة إصدار الأوراق المالية.

المبحث الأول:

مرحلة التنازل عن القروض لفائدة مؤسسة التوريق

ويتعلق الأمر بالأساليب القانونية لنقل ملكية الأصول لمؤسسة التوريق وقد تبنت الممارسة آليتين قانونيتين في كافة الأنظمة القانونية لنقل ملكية الأصول من المؤسسة المتنازلة في التوريق إلى مؤسسة التوريق، الأولى ترتبط بحواله الحق كطريق لانتقال الالتزامات أو الحقوق، أما الثانية فهي تحديد الالتزام كوسيلة لانقضاء الالتزام⁽²⁾.

وسنركز في دراستنا هذه على الوسيلة الأكثر استعمالاً وهي حوالة الحق، وذلك من خلال تحديد شروطها ثم التطرق إلى (آثارها).

المطلب الأول: شروط حوالة الحق

كما هو معلوم فإن حوالة الحق هي اتفاق يتم بمقتضاه نقل الدائن (المحيل) إلى طرف آخر (المحال إليه) حق شخصي له قبل مدينه (المحال عليه) فيحل محله في هذا الحق و يكون بذلك دائناً جديداً لهذا المدين⁽³⁾.

وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة: 239 قانوني مدني، بأنها: "يجوز للدائن أن يحول حصته إلى شخص آخر إلا إذا منع ذلك نص قانوني، أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام، وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضا المدين".

وبالرجوع إلى نص المادة 10 من القانون 05/06 السالف الذكر نجد أن المشرع قد وضع عدة قيود على حق مؤسسة التوريق في تملك أصول التنازل وتعلق تلك القيود بصفة محيل الحق (بائع القروض الرهنية)، والمصدر الذي يجب أن تتولد منه الحقوق المنقولة، ودرجة المخاطر التي تنطوي عليها الحقوق، وخصائص الائتمان الذي تولدت منه الحقوق.

وتخضع حوالة الحق لتطبيقها إلى وجوب توافر عدة شروط منها ما يتعلق بالمحل موضوع التوريق وهي القروض، ومنها ما يتعلق بتاريخ نفاذ الحوالة نفسها⁽⁴⁾. وعليه فإن هناك شروط موضوعية يجب توارها وأخرى شكلية.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية

أولاً- صفة محيل الحق (المؤسسة الناشئة):

نصّ المشرع الجزائري في مادته الثانية من القانون رقم 05/06 السالف الذكر على: المؤسسة المتنازلة: مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل...، مما يفسر أن المشرع لا يسمح لأي شركة تجارية بالقيام بهذا النشاط، لأنه ربطه بالنشاط المصرفي أو المالي. وقد يكون المشرع قد اقتدى بالمشرع الفرنسي الذي أضفى على نظام التوريق الطبيعة المصرفية، فلم يسمح للصندوق المشترك للديون (FCC) إلا بتملك الحقوق التي تحوزها مؤسسات الائتمان وصناديق الودائع والأمانات⁽⁵⁾.

وعليه، وطبقاً لنص المادة 02 السالف الذكر، فإن المؤسسة التنازل هي مؤسسة ائتمانية معتمدة وفقاً لقانون النقد والقرض تحوز ديوناً رهنية وترغب في التنازل عن جزء منها أو كلها⁽⁶⁾.

ثانياً- المصدر الذي تتولد منه الحقوق المتنازل عنها:

بالرجوع إلى نص المادة 02 من القانون السالف الذكر رقم 05/06 السالف الذكر فإننا نجد أنها قد بينت الحقوق التي يمكن نقلها من مؤسسة التنازل إلى مؤسسة التوريق والتي تعتبر محل أو موضوع عملية التوريق والمتمثلة في القروض الرهنية الممنوحة في إطار تمويل السكن لا غير.

وبذلك نرى أن المشرع قد استبعد كل الديون الأخرى غير الديون المتعلقة بالتمويل السكني، وهو عكس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي وكذا التونسي، إذ بينت المادة 08 من المرسوم الفرنسي رقم: 158/89 الحقوق التي يمكن نقلها إلى مؤسسة التوريق في تلك الممثلة لعمليات ائتمان⁽⁷⁾.

ثالثاً- صفة المحال إليه (مؤسسة التوريق):

أشار المشرع في المادة 02 من القانون السالف الذكر إلى أن مؤسسة التوريق هي هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية، ولم يبين المشرع شكل هذه الهيئة أو مدى تمتعها بالشخصية المعنوية، فهل يشترط أن تكون في شكل شركة مساهمة، أو في شكل أحد هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، كما فعل ذلك المشرع الفرنسي.

رابعاً- الشروط المتعلقة بدرجة مخاطر القروض محل التنازل:

نصّ المشرع الجزائري في المادة 10 من القانون رقم 05/06 السالف الذكر على ما يلي: "لا يمكن لمؤسسة التوريق شراء قروض ما عدا تلك التي تمنح من طرف المؤسسات المتنازلة في إطار تمويل السكن، ويجب أن لا تكون هذه القروض متنازع عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عنها".

وقد اشترط المشرع الفرنسي كذلك أن لا تكون الحقوق المنقولة إلى الصندوق المشترك حقوقاً موقوفة أو مجمدة (Créances immobilisées) أو حقوق مشكوك في استرداد قيمتها (douteuses). أما المشرع التونسي فقد ذكر في الفصل 2/35 على أنه: "تضبط لأمر طبيعة وخصائص الديون التي

يمكن للصندوق المشترك للديون اقتناؤها".

أما المقصود بالحقوق الموقوفة تلك الحقوق التي يكون ردها النهائي ليس مشكوك فيه، وإنما يرجع إلى المشكلات المادية التي تمر بها المدين، أو بسبب القوانين واللوائح أو الأوضاع السياسية، أما الحقوق المتضمنة خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عنها فهي تلك الحقوق التي يتحمل عدم تحصيلها كلياً أو جزئياً، أما الحقوق المتنازع عليها فهي تلك الحقوق التي يلزم لتحصيلها مباشرة إجراءات قضائية، ويكون سبب عدم تحصيلها إلى امتناع المدين عن الوفاء وليس إلى مشكلات مالية يمر بها.

خامساً- الشروط المتعلقة بمدة القروض:

منع المشرع الفرنسي في نطاق التوريق على الصناديق للديون (FCC) أن تشتري حقوق تقل آجال تحصيلها عن سنتين، ويعود هذا السبب في الهدف من إنشاء هذه الصناديق لتشجيع القروض متوسطة وطويلة الأجل⁽⁸⁾، وهذا ما جعل المشرع الجزائري ينظم التوريق في القروض الرهنية الممنوحة في إطار تمويل السكن، والمعروفة بآجال طويلة تصل إلى غاية 20 سنة.

سادساً- العلاقة بين الحقوق المنقولة:

فرض المشرع الجزائري في المادة 09 من القانون رقم 05/06: "يجب أن تكون القروض المتنازل عنها من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق في شكل مجموعة أو كتلة واحدة من القروض،

وأن تكون عملية إصدار الأوراق المالية في معاملة واحدة"، ويعني ذلك أن تمتلك مؤسسة التوريق حقوقا من طبيعة واحدة، ولا يعني ذلك وجوب تولدها من مصدر واحد، وإنما يقصد بوحدة الطبيعة أن المصادر التي تتولد عنها الحقوق تدخل في طائفة واحدة وهي طائفة القروض الموجهة لتمويل السكن⁽⁹⁾. هذه هي أهم الشروط الموضوعية الواجب توافرها في عملية التنازل عن القروض الرهنية، وهي لا تكفي لوحدها، بل يجب توافر شروط شكلية أخرى.

الفرع الثاني: الشروط الشكلية للتنازل

نص المشرع الجزائري في المادة 08 من القانون رقم 05/06 السالف الذكر على ما يلي: "يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بموجب اتفاق بين الطرفين". كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 12 من نفس القانون على ما يلي: "ويمكن للمدين أن يتحرر قانونا من كل التزام تجاه المؤسسة المتنازلة طالما لم يكن على علم بهذا التنازل". كما نصت المادة 13 من نفس القانون: "لا يمكن إجراء تنازل عن القروض الرهنية من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق إلا بتسليم جدول خاض بالتنازل عن القروض الرهنية". كما نصت المادة 16 منه على: "يجب أن يتم تسجيل نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها في إطار عملية التوريق وذلك لجدول الإرسال المذكور في المادة 13 أعلاه، من طرف المؤسسة المتنازلة وذلك عن طريق إرسال نسخة من هذا الجدول في ظرف معلق مع إشعار بالاستلام للمحافظة العقارية المختصة إقليميا".

أولاً- وجوب التنازل بموجب جدول خاض بالتنازل عن القروض الرهنية:

نصت على ذلك المادة 13 السالفة الذكر وهو وجوب تسليم جدول التنازل من المؤسسة المتنازلة إلى مؤسسة التوريق، وفقا لذلك سنحاول تجديدي النظام القانوني للجدول، وذلك بالتعرض إلى البيانات الإلزامية التي حددها المشرع ثم نحدد الطبيعة القانونية لهذا الجدول. البيانات الإلزامية في جدول التنازل⁽¹⁰⁾:

نصت المادة 14 من القانون رقم 05/06 السالف الذكر على ما يلي⁽¹¹⁾: "يجب أن يتضمن الجدول المذكور في المادة 13 أعلاه، البيانات الأساسية الآتية:

- تسمية "عقد التنازل عن القروض المدعمة برهون عقارية ذات الرتبة الأولى".
- الإشارة إلى أن عملية التنازل عن القروض تخضع إلى أحكام هذا القانون".
- تعيين مؤسسة التوريق والمؤسسة المتنازلة.
- قائمة الديون المتنازل عنها والمتضمنة البيانات التالية: الاسم والعنوان ومكان التسديد من جانب المدينين ومبلغ الديون وتاريخ الإقسط النهائية ونسب الفائدة ومميزات الرهون ومرجع عقود التأمين إن وجدت.

- بيان يوضح المبلغ المدفوع من طرف مؤسسة التوريق إلى المؤسسة المتنازلة مقابل القروض محل التنازل.

- التزام المتنازلة بالقيام باستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها أو صعوبة التحصيل لفائدة مؤسسة التوريق.

- تاريخ إيداع الجدول ، ويمكن أن يتضمن الجدول بيانات إضافية باتفاق بين الطرفين. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع أو عمدا وذلك لحماية المستثمرين حاملي الأوراق المالية ممن المنازعات التي يمكن أن تثور حول صحة التنازل في حالة خلو الجدول من التوقيع أو عدمه، ويكون بذلك قد ترك إثبات رضا الأطراف بالتنازل إلى القواعد العامة في الإثبات، كذلك وما دام أن المؤسسة المتنازلة لها صفة التاجر، فإنه يمكن الإثبات تجاهها بجميع وسائل الإثبات طبقا للمادة 30 من القانون التجاري. وتجدر الملاحظة أن المشرع لم يبين الجزاء المترتب في حال تخلف أحد البيانات المذكورة في الجدول، وفي هذه الحالة يرى الفقه بأنه ينتج آثاره فيما بين طرفين، ولا يرتب أي أثر تجاه الغير⁽¹²⁾.

1- الطبيعة القانونية لجدول التنازل:

يذهب الرأي السائد إلى تكييف الجدول بأنه أداة شكلية يمكن بواسطته تنفيذ حوالة الحق، فهو يسمح من ناحية بنقل الحق بمجرد تسليمه ويؤدي من ناحية أخرى إلى سريان الحوالة في مواجهة الغير من التاريخ المدون عليه عند تحقق واقعة التسليم، والأمر في الحالتين بسيط ويرتبط بتسليم الجدول ولا يحتاج إلى إخطار المدين أو قبوله الحوالة حتى تصبح نافذة قبله أو قبل غيره، ولذلك فإن الطبيعة القانونية للتنازل يعتبر أداة بسيطة لنقل الحق دون تكلفة كبيرة⁽¹³⁾.

ثانياً- وجود اتفاق التنازل عن القروض الرهنية:

انتهينا فيما سبق أن الجدول هو أداة شكلية هدفه تسليم الحقوق وذلك تنفيذاً للحوالة، ولذلك، فلا بد من اتفاق التنازل الذي يحدد فيه حقوق والتزامات طرفي التوريق، من حيث نوع الحقوق المنقولة والتأمينات الملتصقة بها، وضمن الحوالة وأساليب الوفاء بقيمة الحق، وطرق تسوية المنازعات وغيرها من المسائل وبذلك يتكامل الاثنان الاتفاق والجدول في تنظيم الحوالة فالأول يحدد الإطار القانوني بين طرفيها والثاني يؤدي إلى تنفيذ الحوالة بخروج الحق من الذمة المالية لمؤسسة التنازل إلى مؤسسة التوريق، غير أنه في حالة وجود تعارض بين الاتفاق والجدول، فإنه يقدم الجدول باعتباره الأداة التي يعتد بها في خروج الحق من ذمة صاحبه⁽¹⁴⁾.

ثالثاً- إخطار المدين بالتنازل:

نصت على ذلك المادة 12 من القانون رقم 05-06 السالف الذكر التي يتبين من خلالها أن المشرع قد ألزم بطريقة غير مباشرة إخطار المدين بالتنازل حتى لا يتنصل من التزاماته.

والملاحظ في هذه الفقرة أن المشرع لم يحدد لا وقت الإخطار ولا الشخص الملزم بالإخطار، وهي نفس الملاحظة في القانون الفرنسي المادة 07/34 من القانون 201-88⁽¹⁵⁾. ولكن بالرجوع إلى المادة 19 من القانون 05/06 السالف الذكر فإنها تنص في فقرتها الثانية: "ولا يلزم مثل هذا التنازل المدين المعني

بالقروض الواردة في المجموعة أو الكتلة إلا ابتداء من تاريخ التبليغ عن طريق رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام نرسله المؤسسة المتنازلة على أن يكون هذا التنازل مؤشرا عليه في هامش النسخة الأصلية ليصبح نافذا".

أما المشرع التونسي فقد نص في الفصل 2/42: "في هذه الحالة يتعين إعلام المدين بواسطة برقية أو توكس أو فاكس أو بأي وسيلة أخرى تترك أثرا كتابيا ودون أي إجراء...."، وهو بذلك يكون قد بسط إجراءات التبليغ نظرا للتطور الحاصل في مجال الاتصالات⁽¹⁶⁾.

ويبدو أن الإخطار بالتنازل هو إجراء مختلف عن الإخطار الذي أقره المشرع في حوالة الحق المدنية، فإذا كان إخطار المدين بحوالة الحق المدنية أو قبوله لها يكون إجراء لازما لسريانها في مواجهته، في حين أن حوالة التنازل تسري في مواجهة المدين بمجرد تسليم الجدول، وهذا ما أكدته المادة 02/15 من القانون رقم 05/06 السالف الذكر بنصها: "تحل مؤسسة التوريق محل المؤسسة المتنازلة بقوة القانون فيما يخص القروض المتنازل عنها وكل أشكال الضمانات المتعلقة بها ابتداء من هذا التاريخ دون أن يكون قبول الطرف الثالث لازما، والمقصود هنا بالطرف الثالث هو المدين المقترض الذي يكفي علمه⁽¹⁷⁾ بالتنازل دون قبوله ومع ذلك فإن الإخطار بالتنازل لا يعتبر إجراء مجردا تماما من المفعول القانوني إذ أنه يقلب مركز المدين في حالة التنازع مع مؤسسة التوريق، من مدين حسن النية لا يعلم بالتنازل إلى مدين سيء النية.

ومن هنا تظهر أهمية الإخطار في الحد من مخاطر تحصيل الحق بقطع الطريق على المدين في التمسك بحسن النية⁽¹⁸⁾.

رابعاً- تسجيل جدول التنازل لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً:

وذلك ما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 05/06 السالف الذكر، كما بينت المادة 17 منه محتوى النسخة المستخرجة من الجدول البيانات التالية:

- تعيين كل عقار مسجل ومثقل بالرهن الذي استخدم كضمان للقروض المتنازل عنها.
- اسم وعنوان المؤسسة المتنازلة والمدين والمودع المركزي للأوراق المالية.
- مرجع جدول الإرسال المتضمن التنازل عن القروض
- مراجع تسجيل الرهن المتنازل عنه.
- مراجع مؤسسة التوريق.
- مراجع اتفاقية القرض.

كما ألزم المشرع في المادة 18 ضرورة التوقيع على النسخة المستخرجة من الجدول من طرف مؤسسة التوريق ومؤسسة التنازل في حين أن المشرع في المادة 14 لم يلزم على ضرورة توقيع جدول التنازل.

كما ألزم المشرع على ضرورة إيداع المستخرج لدى المحافظة المختصة إقليميا في آجال أقصاه 30 يوما من تاريخ التوقيع على جدول، وتجدر الإشارة إلى أن التاريخ المقصود به هنا هو تاريخ إيداع الجدول المنصوص عليه في المادة: 14 من القانون رقم 05/06 السالف الذكر.

ولكن لم يبين المشرع الجزاء المترتب في حالة إيداع المستخرج خارج تلك الآجال (30 يوما) فهل ترفض المحافظة العقارية الإيداع أو تفرض غرامات على التأخير كما هو الشأن في شهر العقود الواجب إشهارها.

ومن هنا تظهر أهمية تسجيل جدول التنازل لدى المحافظة العقارية لتدعيم الثقة بين مؤسسة التوريق والمؤسسة المتنازلة ولكي يعطي لمؤسسة التوريق في الترتيب، وبذلك من أجل تحصيل ديونها والرجوع على الضمان في حالة عدم تحصيلها لقيمة القروض.

المطلب الثاني: آثار حوالة الحق

تنتج حوالة التنازل آثارا فيما بين طرفيها، وكذا أخرى تجاه الغير.

الفرع الأول: آثار الحوالة بين مؤسسة التنازل ومؤسسة التوريق

نصت المادة 11 من القانون رقم 05/06 السالف الذكر على ما يلي: "يرتب على التوريق عن مجموعة أو كتلة من القروض من جانب المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق، نقل الضمانات والتأمينات المتعلقة بها وتكون ملزمة للغير".

وعليه فإن التنازل عن القروض الرهنية يؤدي إلى نقل الحقوق نقلا تاما من الذمة المالية المؤسسة المتنازلة إلى مؤسسة التوريق، وهذا إلى فقدان المؤسسة المتنازلة صفتها كدائن وتصبح مؤسسة التوريق هي الدائنة الجديدة.

وينتقل مع القروض إلى ذمة مؤسسة التوريق بما لها من خصائص وما يلحقه من توابع وضمانات، ويترتب على هذا الانتقال للحقوق 03 نتائج هي:

1- عدم ظهور الحقوق المتنازلة في ميزانية المؤسسة المتنازلة (المادة 115 الفقرة الأخيرة) من القانون رقم 05/06 السالف الذكر.

2- عدم إمكانية المؤسسة المتنازلة من تعديل الديون بتخفيضها أو تعديل نسبة الفائدة فيها أو تغيير ضمان بضمان آخر.

3- تنتقل الديون إلى مؤسسة التوريق بكل خصائصها وما يرد عليها من دفعات التي يكون للمدين أن يدفع بها تجاه المؤسسة المتنازلة.

وينتقل الحق إلى مؤسسة التوريق بكل قيمته حتى ولو كانت هاته الأخيرة دفعت ثمن تلك القروض بأقل -كما هو الغالب- لأن الفارق بين القيمتين يمثل الفائدة من عملية التوريق الذي يستفيد منه المستثمرين (حامل الأوراق المالية) وكذا مؤسسة التوريق على هذا الأساس -وكما سبق الإشارة إليه- يجب مراعاة آجال الوفاء بالدين من المقترضين (المدين) وآجال حصول المستثمرين على حقوقهم المالية.

كما تلتزم المؤسسة المتنازلة بضمان وجود القروض محل التنازل وتوابعها وقت التنازل، فإذا انقضى الحق بعد ذلك بسبب لا يرجع إلى المؤسسة المتنازلة فلا مسؤولية عليه، وهو لا يضمن يسار المدين إلا إذا كان هناك اتفاق بين المؤسستين على ذلك الضمان⁽¹⁹⁾.

الفرع الثاني: آثار الحوالة في مواجهة الغير

كما سبق الإشارة في نص المادة: 11 من القانون 05/06 السالف الذكر، فإن هذه الحوالة "تكون ملزمة للغير"، و الغير⁽²⁰⁾ هنا يشمل عدة أطراف، وأولها هو دائن المؤسسة المتنازلة أي محال إليه ثان أو دائن مرتين أو دائن حاجز فحتى تكون نافذة في مواجهة الغير، أي عند تراحم مؤسسة التوريق مع محال إليه ثان أو الدائن المرتين أو الدائن الحاجز، فإن مؤسسة التوريق تستوفي حقها بالأسبقية على تاريخ نفاذ الحوالة الثانية أو على الرهن الذي أصبح نافذا في حق الغير أو على تاريخ الحجز⁽²¹⁾.

وقد نص المشرع الفرنسي في المادة: 2179 من القانون المدني على ضرورة الإخطار فيما يتعلق بنقل الرهن الرسمي للعقارات الضامنة الوفاء بالحق المنقول وذلك من أجل الاحتجاج بنقل الرهن في مواجهة الغير⁽²²⁾.

وقد أكد المشرع الجزائري في المادة: 19 من القانون 05/06 السالف الذكر أن عملية التنازل عن مجموعة أو كتلة من القروض المضمونة بالرهون العقارية من الرتبة الأولى لفائدة مؤسسة التوريق ملزمة للغير وتأخذ الرتبة بمجرد تسجيلها في المحافظة العقارية.

وهذا فإن المشرع الجزائري أخذ بفكرة المرتبة في تاريخ قيد الرهن في المحافظة العقارية.

أما الحوالة في مواجهة المدين، فإنها تخضع للقواعد العامة لحوالة الحق، إذ أنه يصبح المدين مدينا لمؤسسة التوريق دون المؤسسة المتنازلة، ومن ثم يتعين عليه أن يوفي للأولى لا الثانية، بحيث إذا قام بالوفاء لم يكن مبرئا لزمته، ويكون عندئذ لمؤسسة التوريق أن تطالبه بالوفاء مرة أخرى⁽²³⁾.

وقد نصت المادة 15 من القانون السالف الذكر 05/06 بأنه: "يسري مفعول التنازل عن القروض من المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق ابتداء من التاريخ المبين في الجدول المذكور في المادة 13 أعلاه.

تحل مؤسسة التوريق محل المؤسسة المتنازلة بقوة القانون فيما يخص القروض المتنازل عنها وكل أشكال الضمانات المتعلقة بها ابتداء ممن هذا التاريخ، دون أن يكون قبول الطرف الثالث لازما. يجب ألا ترد الديون المتنازل عنها في أصول المؤسسة المتنازلة "

ومن خلال المادة السالفة الذكر فإن التنازل المبرم بين مؤسسة التنازل ومؤسسة التوريق يصبح ساري المفعول في مواجهة المدين على الرغم من أنه أجنبي عن اتفاق التنازل.

ويحكم العلاقة التي بين المدين ومؤسسة التوريق مبدأين المبدأ الأول هو أن المحيل (المؤسسة المتنازلة) لا ينقل للمحال له (مؤسسة التوريق) أكثر مما له، ولذلك يكون للمدين المقترض قرضا سكنيا

أن يتمسك تجاه مؤسسة التوريق بكل الدفع التي كان له أن يتمسك بها في مواجهة مؤسسة التنازل كبطان عقد القرض، أو أن يدفع بالمقاصة إذا توافرت شروطها⁽²⁴⁾.

أما المبدأ الثاني فيتعلق الأمر بقاعدة الأثر الناقل للتنازل عن جدول القروض الرهنية، فدفع المدين يجب أن تكون موجودة قبل إبرام التنازل عن القروض الرهنية أي وجوب نشأة دفع المدين في المرحلة الزمنية السابقة على نقل القروض، فمن تلك اللحظة فإنه تخرج من ذمة المؤسسة المتنازلة إلى مؤسسة التوريق، وعليه فكل الدفع المتولدة بعد نقل القروض لا يجوز الاحتجاج بها في مواجهة مؤسسة التوريق، ومثال ذلك إذا توافرت شروط المقاصة بعد عملية التنازل، فهذا لا يجوز للمدين التمسك بالمقاصة في مواجهة مؤسسة التوريق⁽²⁵⁾.

• تحصيل القروض من المؤسسة المتنازلة:

القاعدة العامة أن تحصيل الديون من المدين يكون من مؤسسة التوريق، إلا أن المشرع أجاز أن يكون تحصيل الديون من المدين من طرف المؤسسة المتنازلة، إذ نص على ذلك في المادة 22 من القانون رقم 05/06 السالف الذكر: "يمكن لمؤسسة التوريق أن تكلف المؤسسة المتنازلة عنها، واستخدام رفع اليد، وكذا كل المهام الأخرى المتعلقة بالتسيير لحسابها، وفقا للشروط المحددة في اتفاقية تسيير القروض المبرمة بين الطرفين واستردادها"⁽²⁶⁾.

ومن خلال هذه المادة فإنه يجوز لمؤسسة التوريق أن تكلف المؤسسة المتنازلة بتحصيل ديونها بصفتها وكبلا عنها، ولعل الأمر الذي جعل المشرع يسمح بذلك، لما يقدمه هذا التفويض من فوائد إذ يبقى المدين في علاقة مع المؤسسة المتنازلة، لأنه يكون على دراية تامة بظروفه وأعضائه المالية، ومن ناحية ثانية تتجنب مؤسسة التوريق المشكلات والمنازعات التي يمكن أن تحدث أثناء القيام بعملية تحصيل القروض ومن جهة أخرى تستفيد المؤسسة المتنازلة من العمولة المستحقة نتيجة أعباء التحصيل، وقد تعفيها منها إذا كانت مدرجة مع القروض المنقولة.

وتبعاً لذلك فإن المؤسسة المتنازلة تقوم بتحصيل القروض بإئتمها ولحساب مؤسسة التوريق، وهذا الحل لا يتعارض مع القاعدة: "لا مرافعة إلا بوكيل"⁽²⁷⁾، وعليه فإن كل التصرفات القضائية والشبه القضائية التي يقوم بها المؤسسة المتنازلة يجب أن تتم باسم مؤسسة التوريق⁽²⁸⁾.

ويتم تحصيل القروض وفقا للقواعد العامة والشروط الواردة في الاتفاق بين مؤسسة التنازل ومؤسسة التوريق.

وقد حددت المادة 22 السالفة الذكر محتوى الوكالة وهو استزاد القروض الرهنية، وكذا رفع اليد وكذا كل المهام الأخرى المتعلقة بالتسيير.

ولا يحق للوكيل هنا لأن ينقص أو يزيد من الضمانات لأنه يخرج عن نطاقه.

كما أجاز المشرع لمؤسسة التوريق في حالة توقف المؤسسة المتنازلة أو أي مؤسسة أخرى مكلفة باستيراد القروض عن ممارسة نشاطها أو أصبحت خاضعة للرقابة القضائية أن تطالبها فوراً بالمبالغ

المستردة أو في طريق الاسترداد لحسابها قبل مباشرة الإجراءات⁽²⁹⁾ ومعنى ذلك أنه يجوز لمؤسسة التوريق، إنهاء الوكالة الممنوحة لمؤسسة التنازل لأي سبب جدّي تراه الموكلة.

• تحصيل القروض من طرف مؤسسة أخرى:

نصت المادة 24 من القانون 06/05 السالف الذكر على ما يلي: "يمكن نقل المهام المنصوص عليها في المادة 22، من قبل مؤسسة التوريق إثر مباشرة الإجراءات القضائية المذكورة في المادة 23 أعلاه على كل مؤسسة مالية معتمدة على أساس اتفاق يوقع عليه الطرفان.

وفي هذه الحالة، يبلغ المدين الذي له دين التنازل عنه بتحويل لتسيير القروض واستردادها عن طريق رسالة مضمونة من مؤسسة التوريق.

يلزم المدين بدفع الأقساط الشهرية بصفة منتظمة للمؤسسة الجديدة المكلفة باسترداد القروض "ومعنى ذلك أنه يمكن نقل التسيير إلى كل مؤسسة مالية معتمدة، فقد تقوم بالتسيير بنفسها أو بواسطة مؤسسة مالية أخرى"⁽³⁰⁾.

قد وضع المشرع في هذه الحالة شرطا شكليا وحيدا وهو وجوب إخطار المدين برسالة مضمونة من مؤسسة التوريق ، وذلك بإعلامه بالمؤسسة المسيرة التي يجب الوفاء لها. وقد كان القانون التونسي يستلزم في مرحلة سابقة قبول المدين لنقل التحصيل إلى غير المحيل، ثم عدل ذلك واكتفى بالإخطار.

ونرى أن هذا الإعلان لا يختلف عن الإعلان المنصوص عليه في المادة 12 السالف الذكر في الفقرة الأخيرة، فالأول هو إعلام بنقل الاسترداد إلى مؤسسة أخرى، والثاني هو إعلام بحصول تنازل عن القروض الرهنية والهدف من كليهما هو الإعلام وليس موافقة المدين على التنازل أو نقل الاسترداد.

وفي الأخير، فإن التنازل الذي اعتمده المشرع يختلف عن ذلك الذي في حوالة الحق المدنية نظرا لتعقيد إجراءاتها⁽³¹⁾، فقد ذهب المشرع إلى اعتماد التنازل عن طريق جدول لتبسيط تنفيذ الحوالة، ودون الحاجة إلى اللجوء إلى حوالة الحق المدنية.

المبحث الثاني:

إصدار الأوراق المالية كمرحلة ثانية في عملية التوريق

تمثل الأوراق المالية التي تصدر مؤسسة التوريق قيمة الحقوق (القروض) التي انتقلت إليها من مؤسسة التنازل، وهاته الأوراق المالية تسمح لحاملها الحصول على قيمتها مضاف إليها ناتج الفائدة عند حلول أجل الاستحقاق، وعلى هذا الأساس نبحت أولا شروط إصدار الأوراق المالية ثم حقوق حاملي الأوراق المالية وتداولها.

المطلب الأول: شروط إصدار الأوراق المالية

حتى تتمكن مؤسسة التوريق من إصدار الأوراق المالية ، لابد من توافر شروط موضوعية وأخرى شكلية.

أولاً- الشروط الموضوعية:

وتقسم إلى شروط موضوعية عامة وأخرى خاصة.

1- الشروط الموضوعية العامة:

يتعلق الأمر بشرطين وهما قيمة الحصص، والإعلان عن الاكتتاب⁽³²⁾.

نصت المادة 03 من القانون رقم 05/06 السالف الذكر على ما يلي: "تخضع الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التوريق، وفقا لعملية التنازل عن القروض الحالية أو المستقبلية بمبادرة من المؤسسة المتنازلة وفقا للتشريع المعمول به، لاسيما المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23 مايو 1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل والمتمم". وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 10/93 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة⁽³³⁾ والمعدل بالأمر رقم 10/96⁽³⁴⁾، فإننا نجده يشير إلى هيئات البورصة ومنها لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة والتي تشكل سلطة سوق القيم المنقولة⁽³⁵⁾، والتي تتمثل مهامها في تنظيم سوق القيم المنقولة ومراقبتها بالسهر على حماية المستثمرين في القيم المنقولة من جهة وحسن سير سوق القيم المنقولة وشفافيتها من جهة ثانية⁽³⁶⁾، كما تقوم بسن تقنيات تهم رؤوس الأموال التي يمكن استثمارها في عمليات البورصة، وكذا الإصدارات في أوساط الجمهور وكذا تسيير أوراق القيم المنقولة وسنداتها المقبولة في البورصة⁽³⁷⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يبين الحد الأدنى اللازم لقيمة الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التوريق، وهو نفس الاتجاه الذي ذهب إليه المشرع التونسي حيث نص على: "يضبط بأمر المبلغ الأدنى للحصة المصدرة من قبل الصندوق المشترك للديون"⁽³⁸⁾.

أما المشرع الفرنسي فقد نص في المادة 5/34 من القانون رقم 1201/88 والمعدل "بأن القيمة الدنيا للحصة هو 10 آلاف فرنك فرنسي"⁽³⁹⁾.

أما فيما يتعلق بالشرط الثاني وهو الاكتتاب، فيكون بإخطار الجمهور من طرف مؤسسة التوريق في نيتها بإصدار الأوراق المالية، وكذا تحديد قيمة الحصص (الأوراق المالية) وخصائصها والذي يكون من اختصاص وكالة التقويم (التصنيف)⁽⁴⁰⁾ التي لها مهام تحديد خصائص القروض المنقولة، ومختلف الضمانات المدعمة لها، وكذا مهمة تقويم المخاطر التي يمكن أن تلحق بالقروض المتنازل عنها، وتكون هذه العملية دائما تحت رقابة لجنة عمليات البورصة⁽⁴¹⁾.

وتجدر الملاحظة أنه أثناء الاكتتاب قد تطرأ ظروف تؤدي إلى تغيير في كتلة القروض المتنازل عنها، كتسديد بعض منها، أو ظهور مخاطر جديدة كوجود نزاع حول قرض ما، وبالتالي فإن وكالة التقويم تأخذ في الحسبان هذه التغيرات الجديدة⁽⁴²⁾.

للإشارة فإن المشرع الجزائري لم ينص على هاته الوكالة عكس المشرع الفرنسي والتونسي، الذي أناط مهمة التقييم إلى "مؤسسة مختصة في التقييم مسجلة بقائمة يضبطها قرار من وزير المالية بعد أخذ رأي هيئة السوق المالية مهمتها تقييم خصائص الحصص التي يتم إصدارها من قبل الصندوق المشترك للديون والديون التي يعترزم هذا الأخير اقتنائها وكذلك تقدير المخاطر المتصلة بتلك الديون". وتتضمن نتائج التقدير والتقييم بوثيقة تلحق بنشرة الإصدار وتسلم للمكتبتين في الحصاص. كما تتولى المؤسسة المذكورة (مؤسسة التقويم) متابعة مستوى الضمانات الذي توفره الحصاص المصدرة ويتعين إعلام الجميع بصفة منتظمة بنتائج هذه المتابعة⁽⁴³⁾. ونرى أنه يجدر بالمشرع الجزائري أن يبين الحد الأدنى لقيمة الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسات التوريق حتى لا تكون هاته الأوراق مختلفة القيم، من جهة ثانية تفعيل إنشاء وكالة مختصة في تقييم وتصنيف الحصاص التي ستصدرها مؤسسات التوريق.

2- الشروط الموضوعية الخاصة:

ويتعلق الأمر بطريقة طرح الأوراق المالية للاكتتاب، فإما بطريق الاكتتاب العام أو بطريق الاكتتاب الخاص، ففي الاكتتاب العام يتعين توزيع نشرة معلومات عن الأوراق المالية التي ستصدرها مؤسسة التوريق وكذا الديون التي تمتلكها، وبعد اعتمادها من طرف لجنة عمليات البورصة، ثم بعد ذلك تطرح تلك الأوراق المالية للاكتتاب العام⁽⁴⁴⁾. أما الاكتتاب الخاص فيتعلق الأمر بأن يتقدم مجموعة من الأشخاص المعنوية -حسب القانون الفرنسي- الذين هم مسجلون في شركة التسيير والتي يجب أن لا يتجاوز عندهم 25 شخصا في خلال مدة الصندوق⁽⁴⁵⁾.

ثانياً- الشروط الشكلية لعملية الإصدار:

نصت المادة 1/04 من القانون المتعلق بالتوريق على ما يلي: "يتعين على مؤسسة التوريق تسجيل الأوراق التي قامت بإصدارها لدى المؤتمر المركزي على السندات...". ويستشف من خلال الفقرة السالف الذكر أن المشرع قد اشترط على مؤسسات التوريق وذلك بعد إصدارها للأوراق المالية أن تقوم بتسجيلها لدى المؤتمر المركزي على السندات، الذي خول له المشرع مهمة المحافظة على الأوراق المالية وكذا إدارتها⁽⁴⁶⁾. وهو نفس الدور الذي منحه المشرع التونسي والذي أطلق على تسميته المودع لديه⁽⁴⁷⁾. أما الفقرة الثانية من المادة 04 السالفة الذكر قد نصت: "ويمكن إصدار الأوراق المالية مع أو بدون قسيمة، بفائدة أو بخصم لحاملها أو اسمية، وتكون قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية". وهو بذلك المشرع قام بتبيان أنواع الأوراق المالية أو أشكالها بحسب التسمية وبحسب الربح وبحسب صفة حاملها إلى:

1- أوراق مالية بقسيمة أو بدون قسيمة.

2- بفائدة أو بخصم.

3- لحاملها أو اسمية.

والغرض من ذلك حسب رأينا هو من أجل تغطية مخاطر تحصيل الديون التي تشتريها مؤسسة التوريق من المؤسسة المتنازلة وذلك بإحالتها تلك القروض بمبلغ ديون يفوق قيمة الحصص المصدرة، أي قيمة القروض الرهنية أعلى من قيمة الحصص، والفارق هو الذي يمثل الفائدة العائدة إلى مؤسسة التوريق وإلى حاملي الأوراق المالية.

كذلك فإن المشرع رتب آثار قانونية على شروط إصدار الأوراق المالية بحيث أنه يكون ملزما على مؤسسة التوريق أولا، ثم على المستثمرين وكذا على الغير⁽⁴⁸⁾.

المطلب الثاني: حقوق حاملي الأوراق المالية وتداولها

تتمثل حقوق حاملي الأوراق المالية (المستثمرون) في حقوق مالية⁽⁴⁹⁾، والذي يستتبعه حق الإعلام وكذا حق التقاضي.

وقد نصّت المادة 06 من القانون رقم 05/06 السالف الذكر ما يلي: "تشمل حقوق المستثمرين كل أصول مؤسسة التوريق بما في ذلك الأصول المنصوص عليها في المادة 12 من هذا القانون". كما نصت المادة 1/37 من القانون التونسي المتعلق بالتوريق على أنه: "يمكن لحصص الصندوق المشترك للديون أن تمنح حقوقا مختلفة على الأصل والفوائد، وتعتبر الحصص أوراق مالية ولا تمكن حاملها من طلب إعادة الشراء من قبل الصندوق المشترك للديون".

أولاً- الحقوق المالية لحاملي الأوراق المالية:

تنتج الحقوق المالية التي تكون لحاملي الأوراق المالية من المبالغ المالية التي يتم تحصيلها من قيمة الأصول التي اشتريتها مؤسسة التوريق من المؤسسة المتنازلة، أي هي تلك القروض الرهنية التي تنازلت عليها المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق.

كذلك فإن حقوق حاملي الأوراق المالية تشمل كذلك الأصول المنصوص عليها في المادة 12 من القانون السالف الذكر، وهي الأوراق المالية التي يتم استثمار فائض أموال مؤسسة التوريق فيها بعد الوفاء بالالتزامات المالية.

وتخضع عملية توزيع الحقوق المالية على حاملي الأوراق المالية إلى أنه يجب أن يقتطع من الموارد المالية مصروفات الإدارة، لأنها تمثل عبئا من الأعباء المالية، ويدخل ضمن أعباء الإدارة نفقات التأسيس والنشر والإشهار والعمولات.

كما أنه يمكن أن تتباين الحقوق المالية للأوراق، وذلك بأن يصدر أوراق مالية مختلفة، وهذا لا يعد إخلالا بقاعدة المساواة بين حاملي الأوراق المالية، مادامت المساواة محققة بين حاملي الأوراق المالية من نفس الإصدار، كما يمكن لمؤسسة التوريق أن تصدر أوراقا مالية خاصة يدعم بها مخاطر عجز المدينين عن الوفاء بقيمة القروض الرهنية التي اشتريتها مؤسسة التوريق وهي أوراق ذات مزايا عديدة وفي المقابل فإنها تشمل على مخاطر مرتفعة في ذات الوقت⁽⁵⁰⁾.

كما أن طريقة توزيع الموارد المالية على حاملي الأوراق المالية يأخذ أحد النظامين التاليين، النظام الأول: يتم توزيع كل ما يتوفر لدى مؤسسة التوريق على المستثمرين من مبالغ نقدية الناتجة من تحصيل قيمة القروض وما أنتجه من فائدة، أو من ناتج استثمار فائض أموال المؤسسة، ولذلك فإن ما يقبضه حاملو الأوراق يختلف من وقت لآخر، وفقا لما يتاح لمؤسسة التوريق من موارد مالية، ويؤدي هذا الأسلوب إلى توزيع موارد مؤسسة التوريق إلى تقلص أصولها بمقدار يتم توزيعه من تلك الموارد حتى تنتهي تلك الأصول نهائيا، وهو ما يعبر عنه البعض بالقول أن هذه الطريقة من طرق توزيع الموارد تؤدي بأصول المؤسسة نحو رقم "صفر"، ولذلك يطلق عليها الصناديق الشفافة⁽⁵¹⁾، أما النظام الثاني لتوزيع الموارد المالية فيكون في مواعيد منتظمة، يقتصر هنا حق المستثمرين على فوائد القروض وناتج استثمار الأوراق المالية، أما قيمة الأوراق المالية فيكون تسديدها للمستثمرين إلى غاية تصفية الصندوق، هو ما يجعل النظام المالي لحاملي الأوراق المالية يشبه النظام المالي لحاملي السندات (obligation)⁽⁵²⁾، كذلك من بين الحقوق المالية للمستثمرين هو الحق في فائض تصفية مؤسسة التوريق، وقد سمح القانون الفرنسي بذلك⁽⁵³⁾، ويقصد بهذا الفائض المبالغ المالية التي تزيد عن الحقوق المالية المقررة للمستثمرين، كما أنه لا يمكن أن يحصل على هذا الفائض في الصناديق الشفافة، لأنه كما سبق الإشارة، كل ما يحوزه الصندوق، فإنه يوزعه على المستثمرين⁽⁵⁴⁾.

• الضمانات المخولة لحاملي الأوراق المالية في حقوقهم المالية:

لكي يضمن حاملو الأوراق المالية الحصول على حقوقهم المالية، فإنه عادة يضمن الصندوق مخاطر إعسار المدينين، فهذه التغطية لمخاطر إعسار المدينين تضاف إلى الضمانات المدعمة للديون، مما تؤدي بطبيعة الحال إلى زيادة تكلفة إدارة مؤسسة التوريق، وهاته التغطية للمخاطر يمكن أن تتم بإحدى الطرق التالية:

1- تغطية مخاطر تحصيل الديون، وذلك بالحصول على ضمان يمنحه بنك أو مؤسسة تأمين لا يمكنها بمقتضاه تأجيل الدفع، فهذا التأمين لا يضمن فقط إعسار المدين عن الوفاء بل يضمن كذلك خطر عدم الوفاء عند حلول الأجل⁽⁵⁵⁾.

وفي هذه الصورة تقوم مؤسسة التوريق بالتأمين على الحقوق 100 % ضد مخاطر عدم السداد، كما تقوم بالتأمين على القروض المرهونة كضمان ضد مخاطر الانهيار بالنسبة للسكنات أو إفلاس المدين أو غير ذلك من المخاطر التي قد تتعرض لها تلك القروض.

وقد يكون التأمين من طرف ثالث، كما هو في الولايات المتحدة الأمريكية حيث يتم عادة من إحدى شركات التأمين أحادية الخطوط⁽⁵⁶⁾، كشركة تأمين أسواق رأس المال⁽⁵⁷⁾ حيث أن الضمان يشمل دفع المستحقات (الأصل والفائدة) للمستثمرين وذلك عند فشل مؤسسة التوريق في السداد⁽⁵⁸⁾.

وقد اشترط المشرع في المادة 21 من القانون 05/06 السالف الذكر ضرورة التأمين على القروض الرهنية، إذا كانت النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60 %، أي كلما كان مبلغ القرض يتجاوز 60% من قيم السكن فيجب أن يكون هذا القرض مؤمنا عليه لأنه يعتبر مبلغا ذي أهمية، ويصبح يشكل خطر عدم الوفاء بنسبة مرتفعة.

1- تغطية المخاطر عن طريق أوراق مالية خاصة تتحمل مخاطر تخلف المدينين عن التسديد:

وقد وضع كل من القانون الفرنسي والتونسي شرطا مفاده أن في هذا النوع من الأوراق الخاصة لا يجوز للأشخاص الطبيعية وكذلك مؤسسات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة اقتناء مثل هذا النوع من الأوراق المالية⁽⁵⁹⁾ والهدف من ذلك الحظر هو حماية الأشخاص الطبيعية والمدخرين في صناديق الاستثمار من المخاطر المرتفعة التي تحيط بهذه الأوراق المالية الخاصة.

ويقصد بالأوراق المالية الخاصة: تلك الأوراق التي تصدرها مؤسسة التوريق ولا يقبض أصحابها حقوقهم المالية إلا بعد حاملي الأوراق المالية العادية، وفي المقابل يحصلون على امتيازات مالية لا تتوفر لأصحاب الأوراق المالية العادية⁽⁶⁰⁾.

2- أما نوع الضمان الثالث فيتمثل في إحالة الحقوق لفائدة مؤسسة التوريق تكون اكبر من الحصص المصدرة لها، بمعنى آخر أن المؤسسة المتنازلة لا تقبض ثمن القروض الرهنية بأكملها، ويكون ذلك بالاتفاق بين طرفي التنازل حيث يقتطع جزء منها ضمانا للرجوع على المؤسسة المتنازلة في حالة وقوع المخاطر التي يلتزم بتغطيتها، وهو ما يطلق عليه بشرط "SURDIMENSIONNEMENT" ولا تسترد ذلك الجزء إلا بعد انقضاء مؤسسة التوريق⁽⁶¹⁾.

وأخيرا فإن المادة 2/10 من القانون رقم 05/06⁽⁶²⁾ السالف الذكر "لا تسمح لمؤسسة التوريق بإعادة شراء الأوراق من حاملها، ويرجع ذلك إلى أن مؤسسة التوريق تقوم بتوزيع ما يتاح لديها من موارد على حاملي تلك الأوراق المالية، فلا يتوفر لها بالتالي على أية أموال سائلة.

ثانياً- حق إعلام حاملي الأوراق المالية:

لم ينص المشرع الجزائري على هذا الحق، أم المشرع الفرنسي والتونسي فقد نصا على ذلك⁽⁶³⁾، وهو أن يعد المتصرف في الصندوق المشترك للديون في أجل ستة أسابيع من نهاية كل ستة أشهر جردا لموجودات الصندوق المشترك للديون تحت مراقبة المودع له (المؤتمن المركزي للسندات عندنا)، ويتعين في هذا المجال على مراقب الحسابات لفت نظر مسيري المتصرف في الصندوق المشترك للديون إلى ما يقف عليه من الأمور المخلة بالترتيب أو أشياء غير صحيحة خلال تأدية مهامه.

غير أن هذا النص في القانون لم يتطرق إلى ضرورة توزيع هذا النشر لحاملي الأوراق المالية.

وقد تدخلت لجنة عمليات البورصة وفرضت على مؤسسة التوريق التزاما بأن توزع على حاملي الأوراق المالية خلال الأربعة أشهر من نهاية السنة المالية وتحت رقابة أمين الصندوق (المؤتمن المركزي على السندات) كشف للحساب يحتوي من ناحية على الميزانية السنوية للصندوق، ومن ناحية أخرى على تقرير تفصيلي لنشاط الصندوق يتضمن تقييما لحالة الأصول وتطورها⁽⁶⁴⁾.

وفضلاً عن ذلك يجوز لحاملي الأوراق المالية الحصول على كل الوثائق والمستندات المتعلقة لحالة الصندوق إذا لم يكنوا قد تسلموها، كما يجب على مدير الصندوق أن يضع تلك المستندات تحت تصرف المدخزين⁽⁶⁵⁾.

ثالثاً- حق المتابعة القضائية:

لم ينص المشرع الجزائري ولا التونسي على حق حاملي الأوراق المالية في مباشرة الدعاوى القضائية على عكس المشرع الفرنسي⁽⁶⁶⁾ الذي سمح للمستثمرين برفع الدعاوى القضائية، والسؤال المطروح في الفقه الفرنسي⁽⁶⁷⁾، هل لشركة تسيير الديون الاختصاص المانع في تمثيل مؤسسة التوريق؟ وهنا فقد تكون الدعوى مرفوعة ضد شركة التسيير نفسها أو ضد عضو آخر.

وفي كل الأحوال فإن لحاملي الأوراق المالية الحق في رفع دعوى قضائية من أجل كل قرار صادر على شركة التسيير مخالف للتنظيم والتشريع المعمول بهما في نشاط التوريق، كما لهم طلب إلغاء كل التصرفات التي تقوم بها شركة التسيير⁽⁶⁸⁾.

كما أجاز المشرع الفرنسي لحاملي الأوراق المالية، رفع دعوى قضائية ضد المؤتمن المركزي للسندات إذا صدرت منه أخطاء ألحقت أضرار بهم، ونفس الأمر بالنسبة لمراقبي الحسابات، إذ يجوز للحاملين طلب عزل مراقبي الحسابات في حالة ارتكابهم أخطاء مهنية⁽⁶⁹⁾.

رابعاً- تداول الأوراق المالية:

نصت المادة 04 من القانون 05/06 السالف الذكر: "... وتكون قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية".

من خلال ما سبق، فإن الأوراق المالية هي قيم منقولة قابلة لتداول في سوق الأوراق المالية (البورصة)، وهذه الأوراق لا بد أن تكون مسجلة لدى المؤتمن المركزي للسندات الذي له -كما سبق القول- وظيفة تداول الأوراق المالية بالدفع من حساب إلى حساب.

كما بين المشرع أشكال هاته الأوراق بأنها لحاملها أو اسمية.

ويقيد المشرع الفرنسي تداول الأوراق المالية مع بعض الأشخاص إذ لا يجوز لمؤسسات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، والأشخاص الطبيعيين حيازة بعض أنواع الأوراق المالية⁽⁷⁰⁾.

وفي تساؤل حول طبيعة الأوراق المالية التي يملكها الحامل فيما إذا كانت تعتبر سهماً أو سنداً⁽⁷¹⁾، فقد اتجه الفقه الحديث بأن الأوراق المالية هي: ظاهرة تعاقدية وأن الأسهم والسندات تكون أجزاء من عقود متعددة الأطراف قابلة للتداول"، وأن حامل السهم هو صاحب "جزء من عقد الشركة" وتطبيقاً لذلك فالأوراق المالية ليست إلا حق دائنية مصدره عقد الشيوع⁽⁷²⁾.

الخاتمة:

تعتبر عملية التوريق وسيلة من وسائل التمويل الحديثة، ويعني ذلك تحويل القروض والديون (الأصول المالية) غير السائلة إلى أوراق (أسهم وسندات) قابلة للتداول في أسواق الأوراق المالية، محققا بذلك فوائد عديدة، وقد حصل المشرع التوريق في القروض السكنية والذي يتم تحقيقه في مرحلتين سبق تبيانهما، وحتى تؤدي هذه الوسيلة دورها وتؤتي ثمارها في السوق الوطنية فإنّ هناك عديد الملاحظات يمكن تقديمها في هذا الصدد:

- 1- التعجيل في إصدار النصوص التنظيمية للقانون المتعلق بالتوريق.
- 2- السماح لمؤسسة التوريق بإصدار أوراق مالية من أسهم ووثائق مشاركة كما هو معمول به في السودان مثلا مقابل للحقوق المالية الآجلة حيث أن المشرع يسمح لمؤسسة التوريق إصدار سندات فقط (المادة 02 من القانون رقم 05/06).
- 3- وضع تشريع لتسهيل إجراءات انتقال الملكية العقارية والتنفيذ عليها.
- 4- وضع ضوابط للأصول المالية التي يجوز التنازل عنها لفائدة مؤسسات التوريق حتى لا يتم توريق أصول مالية مشكوك في تحصيلها أو المتنازل عليها.

الهوامش:

- (1) القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر عدد 15 المؤرخ في 2006/03/12.
- (2) بالإضافة إلى ذلك يتبع عدد من البنوك الانجلوساكسونية أسلوب معروف في هذه الأنظمة وهو أسلوب المشاركة الجزئية.
- (3) حسام الدين كامل الاهواني، النظرية العامة للالتزام ج 2 أحكام الالتزام سنة 1996 القاهرة، ص 312.
- (4) Henri HOVASSE, la titrisation / juris-classeur. société traité fasc 2260.1991.n: . 62
- (5) تحدد المادة 01/01 من القانون الفرنسي رقم 46/84 المقصود بالمؤسسات الائتمان بأنها هي الأشخاص المعنوية التي تزاوّل العمليات المصرفية على وجه الاحتراف.
- (6) بلعيساوي محمد الطاهر، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلة تصدر عن جامعة الجزائر، عدد 03 لسنة 2010، ص 145.
- (7) تنص المادة 01/03 من القانون 84/46 على أن عملية الائتمان هي كل عمل يقوم به أحد الأشخاص ويضع بموجبه أموالا تحت تصرف شخص آخر، أو يعده بوضع هذه الأموال تحت تصرفه.
- (8) Henri HOVASSE, Op.cit.n:64.
- (9) هشام فضلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة التوريق، دار الفكر الجامعي، لسنة 2004 الإسكندرية، ص 106.
- (10) تقابلها الفصل 38 من القانون التونسي.
- (11) Henri HOVASSE, Op.cit.n:68
- (12) هشام فضلي، المرجع السابق، ص 115
- (13) Henri HOVASSE, Op.cit.n:69
- (14) هشام فضلي، المرجع السابق، ص 117.

(15) Henri HOVASSE ,Op.cit.n:70

(16) أما في اليابان ومصر، فقد تبني فكرة الإعلان العام، وذلك بأن تقوم مؤسسة التوريق بالنشر في الصحف عن اتفاق الحوالة، ومنذ ذلك الوقت تصبح الحوالة نافذة في مواجهة المدينين والغير (راجع أكثر، إسماعيل عبد العال السيد، ص 274 و 275)

(17) ويكون ذلك بالحصول على اعتراف المدين بالعلم بالحوالة في ورقة ثابتة التاريخ وهو التاريخ المسجل عادة على الإشعار بالاستلام

(18) إسماعيل عبد العال السيد، الأدوات والسياسات المستحدثة في أسواق الأوراق المالية، رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق جامعة القاهرة كلية الحقوق، سنة 2008، ص 277.

(19) Henri HOVASSE ,Op.cit.n:73.

(20) عرف بعض الفقه المقصود بالغير في حوالة الحق هو الأشخاص الذين لهم في ذمة المحيل حق خاص على الحق المحال به يتعارض مع الحوالة، راجع أكثر إسماعيل عبد العال السيد، المرجع السابق، ص 270.

(21) المواد 242-249-250 من القانون المدني تقابلها المادتين: 312,313 قانون مصري.

(22) Henri HOVASSE ,Op.cit.n:74:

(23) إسماعيل عبد العال السيد، المرجع السابق، ص 271.

(24) هشام فصلي، المرجع السابق، ص 123

(25) Henri HOVASSE ,Op.cit.n:74.

(26) تقابلها المادة 36 من القانون 88-1201 والمعدل بموجب القانون رقم 26: 2004/11/275 الفصل 42 من القانون التونسي.

(27) Nul ne plaide par procureur

(28) Henri HOVASSE ,Op.cit.n: 77

(29) المادة: 23 من القانون 05/06 السالف الذكر.

(30) 80Henri HOVASSE ,Op.cit.n

(31) كتزايد تكاليف العملية من حيث الإعلان، وطول مدة الإعلان وقبول المدينين بذلك وصعوبة تحديد إقامتهم والتي تتغير

(32) Henri HOVASSE ,Op.cit.n:84

(33) الصادر بالجريدة الرسمية رقم 34 لسنة 1993.

(34) الصادر بالجريدة الرسمية رقم 03 لسنة 1996، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 03-04 المؤرخ في 17/02/2003 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 11 لسنة 2003.

(35) راجع المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23 ماي 1993، المعدل والمتمم.

(36) راجع المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23 ماي 1993، المعدل والمتمم.

(37) راجع المادة 31 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23 ماي 1993، المعدل والمتمم.

(38) راجع المادة 37 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23 ماي 1993، المعدل والمتمم.

(39) Henri HOVASSE ,Op.cit.n:85.

(40) Agence d'évaluation.

(41) La commission des opérations de bourse (COB).

(42) Henri HOVASSE ,Op.cit.n: 86

(43) راجع المادة: 40 من القانون التونسي المتعلق بالصندوق المشترك لديون السالف الذكر

(44) Henri HOVASSE ,Op.cit.n:89.

(45) Ibid.n : 88.

(46) راجع المادة: 02 من القانون 05/06، السالف الذكر.

(47) راجع المادة 44 الفقرة الأخيرة من القانون التونسي، السالف الذكر.

(48) المادة 05 من القانون رقم 05/06، السالف الذكر

⁽⁴⁹⁾ Droits pécuniaires.

⁽⁵⁰⁾ Henri HOVASSE ,Op.cit.n94.

⁽⁵¹⁾ Un tel fonds commun est auqifi2 de 3 trqnspprent3. les parts d'un tels fonds commun constituent des actifs fondant dont la valeur tend vers zéro.vois Henri HOVASSE.op.cit.n.95.

⁽⁵²⁾ هشام فضلي، المرجع السابق، ص 130.

⁽⁵³⁾ المادة: 9/34 من القانون 1201/88

⁽⁵⁴⁾ Henri HOVASSE.op.cit.n.96.

⁽⁵⁵⁾ Ibid.:94

⁽⁵⁶⁾ Monoline Insurance companies.

⁽⁵⁷⁾ Capital market assurance corporation CAPMA .

⁽⁵⁸⁾ إسماعيل عبد العال السيد، المرجع السابق، ص 249 و 250

⁽⁵⁹⁾ راجع المادة: 35 من القانون التونسي، والمادة 37 من القانون الفرنسي.

⁽⁶⁰⁾ هشام فضلي، المرجع السابق، ص 164.

⁽⁶¹⁾ Henri HOVASSE.op.cit.n.100.

⁽⁶²⁾ يقابلها المادة: 36 من القانون التونسي، إضافة إلى ذلك فإن المشرع التونسي لا يسمح للصندوق المشترك للديون أن يقوم بالاقتراض

⁽⁶³⁾ Henri HOVASSE.op.cit.n.100.

⁽⁶⁴⁾ هشام فضلي، المرجع السابق، ص 134.

⁽⁶⁵⁾ Henri HOVASSE.op. cit.n103.

⁽⁶⁶⁾ المادة 40 من القانون 1201/88 الفرنسي.

⁽⁶⁷⁾ Henri HOVASSE.op.cit.n.107

⁽⁶⁸⁾ Ibid.n: 108.

⁽⁶⁹⁾ Ibid.n: 109.

⁽⁷⁰⁾ Henri HOVASSE.op.cit.n.113

⁽⁷¹⁾ هشام فضلي، المرجع السابق، ص 144.

⁽⁷²⁾ LE part du fonds n'est elle mémé qu'un droit de créance dont l'origine provient du contrat division.

التوريق كآلية لإعادة التمويل



الدكتورة/ حكيمة دموش

جامعة بجاية، (الجزائر)



ملخص:

تسعى عملية التوريق الى توفير التمويل اللازم للتوسع في أنشطة المؤسسات، فالهدف من هذه العملية هو الحصول على السيولة اللازمة للاستثمار والزيادة في أنشطة المؤسسات والمنشآت الاقتصادية من خلال إعادة استعمال الأموال المستثمرة في محفظة التوريق.

كرس المشرع الجزائري آلية التوريق بصدور القانون رق م06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية، لكن حصرها فقط في القروض الممنوحة من أجل تمويل السكن دون غيرها من القروض.

الكلمات المفتاحية: التوريق؛ التمويل العقاري؛ المخاطر المالية.

Abstract:

The securitization process seeks to provide the necessary funding for the expansion of the activities of the institutions. The aim of this process is to obtain the necessary liquidity for investment and to increase the activities of the institutions and economic establishments by reusing the funds invested in the securitization portfolio.

The Algerian legislator established the securitization mechanism with the promulgation of Law No. 06-05 that includes the securitization of mortgage loans, but limited it only to loans granted for housing financing and not other loans.

Key words: Securitization liquidity; Mortgage Loan; investment.

مقدمة:

يأتي اللجوء إلى الاقتراض بعد تفكير عميق، حيث تقوم البنوك بمناسبة وظيفة الاقتراض عن طريق اتباع سياسة اقتراضية توضح فيها المجالات التي تقدم لها القروض ونوعية العملاء الذين تتعامل معهم ومختلف الإجراءات المتبعة للحصول على القروض، إذ تولي البنوك التجارية عموما اهتماما خاصا بسياسة الاقتراض نظرا لكونها تنطوي على العديد من المخاطر التي قد تؤدي بالبنك إلى شهر إفلاسه إذا لم يتم تداركها وإدارتها في الوقت المناسب، إذ على البنك أن يحرص على وضع سياسة اقتراضية ناجحة

أخذا بعين الاعتبار العوامل الداخلية والخارجية التي تؤثر عليها، لذا كانت دراسة أهمية وظروف كل عملية اقتراض مسألة دقيقة ولازمة قبل إقدام البنوك على الدخول فيها. وكان من أهم جوانب تقدير البنك وأساليب الاحتياط اختيار الضمانات الكافية من المؤسسات التي تطلب القرض، ولهذه الضمانات أهمية كبيرة خاصة في القروض طويلة الأجل⁽¹⁾. فإلى جانب الضمان العام والضمانات الشخصية والعينية المعروفة التي تمكن البنوك من استيفاء ديونه من عند العملاء استحدثت وسيلة أخرى تكفل له ذلك تتمثل في عملية توريق القروض.

يعود أول ظهور لآلية التوريق إلى الولايات المتحدة الأمريكية، التي لعبت دور الرائد حيث عملت على إخراج سوق التمويل العقاري من الأزمة التي كان يتخبط فيها. ونظرا لنتائج الفعالة المحققة هناك توسعت دائرته ليشمل معظم دول العالم التي كرسها في تشريعاتها الوطنية⁽²⁾.

على غرار مختلف التشريعات كرس المشرع الجزائري آلية التوريق بموجب القانون رقم 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهينة⁽³⁾. هنا نتساءل حول الإطار العام للتوريق المصرفي؟ للإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا على المنهجين الوصفي والتحليلي أين حاولنا تبيان ماهية التوريق (المبحث الأول) ثم الإجراءات المتبعة لذلك (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

ماهية التوريق

تعتبر آلية التوريق بأنها آلية حديثة لكونها عملية ذات أهمية كبيرة لكل من المنشآت الائتمانية الكبرى، خاصة البنوك ونظرا لحدثة هذه التقنية⁽⁴⁾، هنا نحاول التعريف بالتوريق (المطلب الأول) وتبيان مختلف أطرافه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف التوريق

لتوضيح آلية التوريق يجب أولا تعريفه، حيث أنه اختلفت وتباينت التعاريف المقدمة للتوريق منها الفقهية (الفرع الأول) والقانونية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: التعريف الفقهي للتوريق:

عرف التوريق بأنه تلك الآلية التي تسمح بنقل المخاطر المالية من البنك أو المؤسسة وذلك بإصدار أوراق، عن طريق الأسواق المالية المالكة للقروض إلى المستثمرين. مالية مستندة إلى رهون عقارية سكنية أو ديون عقارية تجارية

- كما تم تعريفه أيضا بأنه الحصول على الأموال بالاستناد على الديون المصرفية القائمة وذلك عن طريق خلق أصول جديدة⁽⁵⁾.

كما عرف أيضا أنه: "أسلوب تمويلي تستطيع فيه المؤسسة تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول مالية قابلة للتداول بسهولة، وذلك من خلال مؤسسة ذات غرض خاص تصدر أوراقا مالية وتطرحها للمستثمرين في السوق المالي".

ستنتج من هذه التعاريف المقدمة أنها اتفقت على معنى واحد للتوريق وهو أنه وسيلة لتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للتوريق:

على غرار التشريعات المقارنة⁽⁶⁾ عرف المشرع الجزائري تقنية توريق القروض الرهنية في المادة الثانية من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية كما يلي: ((التوريق عملية تحويل القروض الرهنية الى أوراق مالية وتتم هذه العملية على مرحلتين: - التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية)). نستنتج من نص المادة أن المشرع الجزائري حصر مجال التوريق في القروض الرهنية والمتمثلة في تلك الممنوحة في إطار التمويل العقاري فقط وذلك من أجل اقتناء مساكن فردية أو إصلاحها أو توسيعها.

المطلب الثاني: أطراف عملية التوريق

تقوم عملية التوريق على تدخل عدة أطراف مختلفة مشاركة في إنجاح هذه العملية تدخلا مباشرا المؤسسة المتنازلة (الفرع الأول) أو عن طريق الهيئة المكلفة بالتوريق (الفرع الثاني) ولكل طرف دور خاص لاتمام هذه العملية .

الفرع الأول: المؤسسة المتنازلة

يسمى أيضا بالمؤسسة المبادرة في عملية التوريق أو البادئ للتوريق، وهي مؤسسة ائتمان تقوم بالتنازل عن ديونها بصفة كلية أو جزئية للهيئة المكلفة بالتوريق وذلك من أجل إعادة تمويل نفسها . بالرجوع للقانون الجزائري نجد أن المشرع عرف هذه المؤسسة في نص المادة 02 من القانون 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية كما يلي: ((مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن)).

يفهم من نص هذه المادة، أن المشرع الجزائري حصر عملية التنازل عن القروض الرهنية في البنوك والمؤسسات المالية دون غيرها⁽⁷⁾.

الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بالتوريق

عرف المشرع الجزائري الهيئة المكلفة بالتوريق في نص المادة 02 من القانون رقم 05-06 المتعلق بالقروض الرهنية وأطلق عليها تسمية مؤسسة التوريق، وذلك كما يلي: ((مؤسسة التوريق: هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية)). من خلال نص المادة أعلاه نستنتج أن المشرع الجزائري قد اعتبر الهيئة المكلفة بالتوريق هيئة ذات طابع مالي، لكونها تمارس نشاطا ماليا. يتمثل في شراء الديون أو القروض المصرفية وإصدارها على شكل أوراق مالية⁽⁸⁾.

المبحث الثاني:

أنواع التوريق وأساليبه

يتميز التوريق المصرفي بأهمية كبيرة خاصة للبنوك والمؤسسات المالية، حيث يوفر السيولة كما يساعد على زيادة معدل النشاط الائتماني، السماح لدخولها في أنشطة جديدة وزيادة في مواردها المالية. كما له أهمية بالغة للمستثمرين والاقتصاد الوطني ككل. فالتوريق أنواع عديدة (المطلب الأول) كما أنه يتم بأساليب متعددة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أنواع التوريق

تختلف أنواع التوريق باختلاف أسس ومعايير تصنيفها ويظهر هذا الاختلاف من حيث الأصول محل عملية التوريق (الفرع الأول) ومن حيث ضمانات عملية التوريق (الفرع الثاني) وكذا من حيث مدة عملية التوريق (الفرع الثالث).

الفرع الأول: أنواع التوريق حسب الأصول محل عملية التوريق:

1- توريق القروض أو الديون:

هو قيام المؤسسة المالية المتخصصة بالتمويل بتجميع ديونها المتشابهة والمتجانسة في محفظة مالية واحدة، ثم تتولى بنفسها أو عن طريق مؤسسة التوريق إصدار أوراق مالية تطرحها على جمهور المستثمرين للاكتتاب فيها. وتقوم بذلك غرض الحصول على سيولة مبكرة قبل حلول آجال ديونها على الغير، لتحول الحقوق الآجلة غير السائمة إلى أصول عاجلة سائلة تمكنها من إعادة اقتراضه للغير بفائدة وهذا النوع هو المستخدم دولياً⁽⁹⁾.

2- توريق تدفقات الفوائد المستقبلية:

هذا النوع تكون فيها الفوائد المقررة على القروض مستعجلة وتكون حقا لحامل الأوراق المالية دون أصل الدين

3- توريق مستحقات متوقعة:

يتعلق الأمر بعقود تصدير بمبالغ ضخمة والتي يستمر تنفيذها لسنوات إذ يتلقى التاجر مستحقاتها تباعا فيتفق مع مؤسسة التوريق على بيع هذه المستحقات المتوقعة وإصدار أوراق مالية.

4- توريق أدوات التمويل:

من مضاربات ومشاركات، تقوم بالاتفاق مع مؤسسة التوريق التي تقوم بطرح قيم التمويل في صورة أوراق مالية والتي يشتريها المستثمرون الذين يكون من حقهم الحصول على حصة من الفائدة المحققة.

الفرع الثاني: أنواع التوريق حسب الضمانات

تم تقسيم التوريق حسب الضمانات إلى الأنواع التالية:

1- التوريق بأصول ثابتة:

هذا التوريق يتم فيه رهن العقار للمقرض كضمان للحصول على القروض وينتقل هذا الرهن قانونا بالتوريق عندما يتم التنازل عن القروض بحوالة الحق ، أو اتفاق عن طريق التجديد.

2- التوريق بضمان متحصلات آجلة:

تتمثل في الأصول التي تضمن أن تدفع عائدا مستقبليا لفترات طويلة ومنتظمة مثل متحصلات بيع السلع التصديرية ويكون هذا النوع من التوريق، في حالة الديون التي لا يقدم المدين ضمانات عينية كالديون الاستهلاكية وديون بطاقات الائتمان⁽¹⁰⁾.

الفرع الثالث: أنواع التوريق بحسب المدة

بالاعتماد على المدة يمكن تقسيم التوريق إلى الأنواع التالية:

1- توريق قصير الأجل:

يسمح هذا التوريق للشركات بالحصول على التمويل لفترات تقل عن سنة واحدة، وتستخدم أساسا في تمويل أرس المال العامل للمنشآت التجارية مثل شراء المواد الخام، حيث تقوم البنوك التجارية بتقديم هذا النوع من القروض لعملائها لتمويل مختلف المشاريع التي يقبلون عليها.

2- توريق متوسط وطويل الأجل:

يسمح هذا النوع من التوريق للشركات بالحصول على التمويل لفترات تزيد عن سنة وعادة ما تصل إلى 20 سنة، وهو يشمل أصول مؤسسات الائتمان وشركات التأمين، وكذلك توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني...) ⁽¹¹⁾.

المطلب الثاني: أساليب التوريق

يتم التنازل عن ملكية الأصول لمؤسسة التوريق بطريقتين، إما عن طريق حوالة الحق (الفرع الأول) أو التجديد والمشاركة الأصول الجزئية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حوالة الحق

تعتبر حوالة الحق إحدى صور انتقال محل عملية التوريق وأكثرها اتباعا، التي تتم من البنك البادئ للتوريق إلى الهيئة المكلفة بالتوريق.

بالرجوع للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري⁽¹²⁾ نجد أن المشرع الجزائري نص في المادة 239 منه على ما يلي: ((يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر، إلا إذا منع ذلك نص في القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام، وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضا المدين)).

يفهم من هذا النص أن حوالة الحق عقد، أين يقوم اتفاق بين الدائن الذي يقوم بالحوالة والدائن الجديد الذي تحال إليه.

كذلك المادة 08 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهينة نصت على: ((يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهينة بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بموجب اتفاق بين الطرفين)).

إذن عند التنازل عن ملكية الأصول من البنك إلى المصدر يعتمد على أسلوب حوالة الحق عن طريق الاتفاق بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق.

تكمن الغاية من حوالة الحق في عمليات التوريق، في تمكين البنك البادئ للتوريق أو المؤسسة المتنازلة من الحصول على سيولة مالية جديدة لتغطية عمليات القرص التي يقوم بها وكذلك تمويل مختلف الاستثمارات التي ينوي القيام بها، خصوصا إذا عجز المدين عن الوفاء له عند حلول أجل استحقاق الدين الذي يكون عادة على شكل قروض، فبالنظر إلى أن آجال القروض خاصة منها العقارية تكون في غالب الأحيان طويلة، فإن البنك قد يتضرر من الإبقاء عليها جامدة طيلة هذه المدة ولذلك يعتمد إلى تحويل مجموعة من الأصول أي القروض المدرة للدخل من ملكية إلى طرف آخر يتمثل في الهيئة المكلفة بالتوريق، وذلك باستعمال آلية أو تقنية حوالة الحق⁽¹³⁾.

الفرع الثاني: التجديد والمشاركة

إضافة إلى أسلوب حوالة الحق هناك أسلوب التجديد والمشاركة الفرعية، فالتجديد هو "اتفاق يقصد به استبدال التزام جديد بالتزام قديم مغاير له في عنصر من عناصره، المدين أو الدائن أو الدين. وعلى ذلك فإن التجديد يعد في آن واحد سببا من أسباب انقضاء الالتزام ومصدرا من مصادر انشاءه، لأن به ينقضي الالتزام وينشأ الالتزام الجديد الذي يأخذ محله"⁽¹⁴⁾.

وبالرجوع لنص المادة 287 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁵⁾ نستنتج أن أنواع التجديد ثلاثة وهي: إما التجديد بتغيير الدين أو تغيير المدين أو تغيير الدائن. ومن شروطه أن يكون هناك التزام قديم، وأن ينشأ التزام جديد كما يشترط أن تكون هناك نية التجديد⁽¹⁶⁾.

أما عن أسلوب المشاركة- التي يعرفها المشرع الجزائري بطريقة الحلول بالاتفاق مع الدائن⁽¹⁷⁾ - فهو يوحد العلاقة بين المؤسسة البادئة للتوريق ومؤسسة مالية أخرى، تسمى المؤسسة المالية المشاركة أو البنك المشارك. حيث تقوم المؤسسة المشاركة بتقديم مبلغ من المال للمؤسسة البادئة للتوريق مقابل سندات مديونية. على أن تسترد المؤسسة المالية المشاركة أموالها مع الفوائد عندما تستلم المؤسسة المالية البادئة للتوريق من المدينين أقساط الدين وفوائده.

ويتضمن هذا الأسلوب بيع لذمم المدينة من قبل الدائن الأصلي إلى مصرف متخصص بشراء الذمم بحيث لا تقع أية مسؤولية على بائع الدين إذا ما عجز المدين عن التسديد، لهذا يستوجب على المشتري التأكد من الأهلية الكاملة للمدين، لهذا منح القانون طرقا عديدة لحماية هذا المشتري، والمتمثلة في الحصول على ضمانات عقارية، وحقوق إدارة الدين كوصي لها⁽¹⁸⁾.

الخاتمة:

نستنتج من كل ما سبق ان المشرع الجزائري نظم تقنية توريق القروض الرهنية في القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهينة والتي تعتبر عملية تحويل القروض الرهينة إلى أوراق مالية. والتي تتم

إما بالتنازل عن القروض الرهينة من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى. أو قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهينة. ولقد حصر مجال التوريق في القروض الرهينة والمتمثلة في تلك الممنوحة في إطار التمويل العقاري فقط وذلك من أجل اقتناء مساكن فردية أو إصلاحها أو توسيعها.

النتائج والاقتراحات:

- لم يتبنى المشرع الجزائري أسلوب الحلول بالاتفاق نظرا لمخاطره.
- اقتصر التوريق في التشريع الجزائري على القروض الرهينة فقط ومعناه اقتصر فقط على قطاع السكن واهمال القطاعات الأخرى.
- يجب وضع نصوص دقيقة لنشاط التوريق خاصة فيما يتعلق بالإجراءات لان النصوص الموجودة غير كافية.
- على المشرع التفكير في وضع اطار قانوني واسع هذه العملية ليشمل مجالات الأخرى غير قطاع السكن خاصة وأن هناك تجارب عالمية في المجال.

الهوامش:

(1) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2016، ص 04.

(2) افتيسان سليمة، بومراوسميرة، التوريق كآلية لإعادة التمويل، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2018، ص 01.

(3) قانون رقم 05-06، مؤرخ في 30 نوفمبر 2006، يتعلق بتوريق القروض الرهينة، ج ر عدد 15 صادر في 12 مارس 2006.

(4) نقلا عن: مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الدولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2016، ص 7.

(5) نقلا عن: سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، المرجع السابق، ص 7

(6) أدرج المشرع الفرنسي آلية التوريق في المجال المالي لأول مرة سنة 1988 بموجب القانون رقم 201-88

- المتعمق بتأسيس الصناديق المشتركة للديون. أما في القانون المغربي فقد عرفه في قانون التسييد رقم 10-98 على أنه العملية المالية المتمثلة في قيام صندوق توظيف جماعي للتسييد بشراء ديون رهنية يؤدي ثمنها بواسطة حصيلة إصدار حصص ممثلة لتلك الديون. وعند الاقتضاء بواسطة حصيلة اقراض سندي معتمد على تلك الديون وفقا للأحكام الواردة في هذا القانون.
- (7) للتفصيل أكثر راجع: نقلا عن: سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، المرجع السابق، ص 76
- (8) للتفصيل أكثر راجع: نقلا عن: سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، المرجع السابق، ص 84.
- (9) نقلا عن افتيسان سليمة، بومراو سميرة، التوريق كآلية لإعادة التمويل، مرجع سابق ص 10.
- (10) نقلا عن افتيسان سليمة، بومراو سميرة، التوريق كآلية لإعادة التمويل، مرجع سابق ص 11.
- (11) المرجع نفسه، ص 11.
- (12) أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن لقانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.
- (13) نقلا عن: سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، المرجع السابق، ص 112.
- (14) السنهاوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثالث: الاوصاف، الحوالة، الانقضاء، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 813.
- (15) نصت المادة 287 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: ((يتجدد الالتزام:
- بتغيير الدين إذا اتفق الطرفان على استبدال الالتزام الأصلي بالتزام جديد يختلف عنه في محله أو مصدره.
 - بتغيير المدين إذا اتفق الدائن والغير على أن يكون هذا الأخير مدينا مكان المدين الأصلي، على أن تبرأ ذمة المدين الأصلي دون حاجة لرضائه، أو إذا حصل المدين على رضا الدائن بشخص أجنبي قبل أن يكون هو المدين الجديد.
 - بتغيير الدائن إذا اتفق الدائن والمدين والغير على أن يكون هذا الأخير هو الدائن الجديد))، مرجع سابق.
- (16) - أنظر المادتين 288 و 289 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.
- للتفصيل أكثر في هذه النقطة راجع: سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، المرجع السابق، ص 128 و 129.
- (17) انظر المواد 262 و 264 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.
- (18) نقلا عن: افتيسان سليمة، بومراو سميرة، التوريق كآلية لإعادة التمويل، مرجع سابق، ص 30.

دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل



الدكتور/ لياس بروك
جامعة قالمة، (الجزائر)
الدكتور/ عادل عميرات
جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

لقد شهدت أسواق المال العالمية ظهور العديد من الأدوات المالية التي إنتشرت في كافة أسواق المال العالمية والمحلية، ومن بينها ظهور التوريق كأداة مالية حديثة، ولقد نص عليه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، والتوريق يعني إمكانية الحصول على تمديد جديد عن طريق تحويل القروض إلى أوراق مالية في صورة اسهم أو صكوك أو سندات، مما يعطي للدائن فرصة لترويج قروضه بعد تحويلها إلى أوراق مالية في البورصات المالية، أي تحويل الديون المستحقة تجاه دائنيه إلى أوراق مالية، الأمر الذي يساهم في تطوير حجم التعامل لهذه الأوراق وإنعاش حركة التداول بها وتطوير وتعزيز الأنشطة المرتبطة بالرهن العقاري مثل أنشطة التمويل وشراء العقارات وتوريق الديون العقارية وغيرها.

الكلمات المفتاحية: التوريق؛ السوق؛ التمويل؛ الأوراق المالية؛ البورصة.

Abstract:

The global financial markets have witnessed the emergence of many financial instruments that have spread in all global and local financial markets, among them the emergence of securitization as a modern financial tool, and it was stipulated by the Algerian legislator under Law No. 06-05 of February 20, 2006, which includes the securitization of mortgage loans, and securitization It means the possibility of obtaining a new extension by converting loans into securities in the form of shares, instruments or bonds, which gives the creditor an opportunity to promote his loans after converting them into securities on the financial stock exchanges, i.e. converting debts owed towards his creditors into securities, which contributes to Developing the volume of dealing with these securities, reviving the circulation of them, and developing and promoting mortgage-related activities such as financing activities, buying real estate, securitizing real estate debts, and others.

Keywords: securitization; market; finance; securities; stock exchange.

مقدمة:

لقد شهدت أسواق التمويل الدولية منذ بداية الثمانينات تغيرات جوهرية في أدوات ووسائل التمويل، وكان لهذه الأخيرة أثر مباشر في الأسواق المالية العالمية، ومن بين هذه الأدوات التوريق والذي يعني تحويل الاصول إلى سيولة كبيرة وإعادة صياغتها من صيغة القرض المصرفي إلى صيغة الأوراق المالية وخاصة الاسهم والسندات⁽¹⁾ حيث أن التمويل للمشاريع يعتبر عائقا كبيرا أمام المتعاملين الإقتصاديين لإنجاز مشاريعهم، لأن البنوك كثيرا ما ترفض تقديم قروض لهؤلاء المتعاملين لأن هذه القروض طويلة الاجل، كما أن البنوك رغم حصولها على ضمانات لسداد مبلغ القروض، خاصة التأمينات العينية إلا أن ذلك لا يخلو من مخاطر عدم حصول البنوك على مبلغ القرض حتى بوجود تلك الضمانات العينية والتي قد لا تغطي مبلغ القرض في أغلب الحالات بعد التنفيذ عليها.

لهذا اتبع المشرع الجزائري إستراتيجية جديدة لحل هذا الإشكال وتحفيز البنوك على التدخل في تمويل المشاريع، وتتمثل هذه التقنية في عملية توريق القروض الرهينة اي إمكانية الحصول على تمويل جديد عن طريق تحويل القروض إلى أوراق مالية في صورة أسهم وسندات قابلة للتداول في البورصة وذلك بموجب قانون خاص بالتوريق لسنة 2006 والذي يهدف إلى تحديد النظام القانوني المطبق على التوريق القروض الرهينة المتعلقة بقطاع السكن وعلى هذا الأساس فما هو دور التوريق كأداة مالية حديثة في تمويل المشاريع؟

وللإجابة على هذه الإشكالية فقد إعتمدنا المنهج التحليلي، وذلك وفق الخطة التالية:

المبحث الأول:

الإطار المفاهيمي لعملية التوريق

وسنتطرق في هذا الإطار إلى تعريف عملية التوريق، ثم بيان الاطراف المتدخلون في عملية التوريق وأخيرا التنازل عن القروض الرهنية في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: تعريف عملية التوريق

التوريق هو حلقة ربط بين البنوك والأسواق المالية حيث يقوم على تحويل أصول غير سائلة إلى أصول سائلة أو هو تحويل قروض بنكية عقارية مضمونة برهن رسمي إلى أوراق مالية⁽²⁾ وسنتطرق إلى التعريف الفقهي وكذا القانوني للتوريق فيما يلي:

أولاً- التعريف الفقهي للتوريق:

يعرف التوريق على أنه: "تحويل القروض وأدوات الديون غير السائلة إلى أوراق مالية سائلة (أسهم وسندات) قابلة للتداول في اسواق المال، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو ذات تدفقات نقدية متوقعة ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال إلزامه بالوفاء بالدين"⁽³⁾.

ثانياً- التعريف التشريعي للتوريق:

عرف المشرع التوريق في القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية⁽⁴⁾، حيث نص في المادة 2 منه على: "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".

المطلب الثاني: الأطراف المتدخلون في عملية التوريق

يتدخل في عملية التوريق خمسة أطراف وهم: المقترض والبنك والدائن ومؤسسة التوريق والمؤتمن المركزي على السندات، وسنتطرق لمراكز هؤلاء الأطراف كما يلي:

أولاً- المقترض:

هو المدين الراهن، وهو الشخص المستفيد من القرض العقاري من طرف البنك سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ويتمثل دوره في عملية التوريق في تسديد أقساط مبلغ القرض إلى الهيئة المكلفة بتحصيل القروض محل التوريق.⁽⁵⁾

ثانياً- البنك:

هو الدائن المرتهن المتنازل عن القروض الرهنية لمؤسسة التوريق، وقد سماه المشرع الجزائري في القانون رقم 05-06 بالمؤسسة المتنازلة، وهو كل مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جداول التنازل عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن.

ثالثاً- مؤسسة التوريق:

نص عليها المشرع الجزائري في المادة 2 من القانون رقم 05-06، المتضمن توريق القروض الرهنية بأنها هيئة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية.

وشركة إعادة التمويل الرهني في الواقع هي المؤسسة المالية المتخصصة التي تقوم بتحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول⁽⁶⁾.

رابعاً- المؤتمن المركزي على السندات:

أنشئ المؤتمن المركزي على السندات بموجب المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23، المعدل والمتمم والمتعلق ببورصة القيم المنقولة⁽⁷⁾، إلى جانب لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة وشركة تسيير بورصة القيم، وقد نصت المادة 4 من القانون رقم 05-06، المتضمن توريق القروض الرهنية على وظيفة هذه المؤسسة والمتمثلة في المحافظة على الأوراق المالية وإدارتها.

خامساً- المستثمرون:

ويقوم هؤلاء بشراء الأوراق المالية من مؤسسة التوريق وهي شركة إعادة التمويل الرهني، وإعادة بيعها في السوق الثانوية (البورصة)، وهم مستثمرون مؤسساتيون يتمثلون في هيئات التوظيف الجماعي

في القيم المنقولة والبنوك والمؤسسات المالية وشركات التأمين، وشركات رأسمال الاستثمار وصناديق الاستثمار والشركات المسيرة للأصول⁽⁸⁾.

المطلب الثالث: التنازل عن القروض الرهنية في الجزائر

وتتم هذه العملية لصالح مؤسسة وسيطة متخصصة تسمى بشركة إعادة التمويل الرهني، حيث يتم إثبات كل تنازل عن القروض السكنية بين المؤسسة المتنازلة أي البنك أو المؤسسة المالية ومؤسسة التوريق أي شركة إعادة التمويل الرهني وذلك بموجب إتفاق بين الطرفين⁽⁹⁾، بشرط ان لا تكون هذه القروض متنازع عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عنها، ويترتب عن التنازل نقل الضمانات والتأمينات المتعلقة بها وتكون ملزمة للغير⁽¹⁰⁾.

ويمكن للمدين أن يتحرر من كل إلزام إتجاه المؤسسة المتنازل لها طالما لم يكن على علم بهذا التنازل⁽¹¹⁾ أي له الوفاء لصالح المؤسسة التي منحت القرض، رغم أن القرض المتنازل عنه أصبحت ملكا لمؤسسة التوريق، وتصبح عملية التنازل فعلية بموجب تحرير وتوقيع جدول التنازل الذي يتضمن مجموعة من البيانات تتمثل في قائمة الديون المتنازل عنها ومبلغها، وتاريخ الأقساط النهائية ونسبة الفائدة⁽¹²⁾، وكذا مميزات الرهن ومراجع عقود التأمين إن وجدت، وتصبح عملية التنازل عن القروض المضمونة بالرهون العقارية لفائدة مؤسسة التوريق ملزمة للغير بمجرد تسجيلها في المحافظة العقارية⁽¹³⁾.

المبحث الثاني:

دور التوريق في عملية التمويل

يلعب التوريق جانبا كبيرا في عملية التمويل سواء للجهة المقرضة أو الجهة المقترضة، كما ان ملامحه جد واضحة في سوق الأوراق المالية من خلال تحويل القروض إلى أسهم وسندات، كما انه يعتبر من جهة أخرى وسيلة لمواجهة مخاطر القروض السكنية، ونعالج ذلك فيما يلي:

المطلب الأول: دور التوريق في تفعيل جانب التمويل:

للتوريق دور كبير في تفعيل جانب التمويل سواء للجهة المقرضة (البنوك، مؤسسة مالية...) أو الجهة المقترضة، ويمكن توضيح هذا الدور إجمالاً فيما يلي:

- 1- رفع كفاءة الدورة المالية والإنتاجية عن طريق تحويل الاصول غير السائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها مرة أخرى، مما يساعد على توسيع حجم الاعمال⁽¹⁴⁾.
- 2- تسهيل تدفق التمويل لعمليات الإئتمان بضمان الرهون العقارية، وبشروط واسعار أفضل وفترات سداد أطول⁽¹⁵⁾.

3- رفع مقدرة البنوك على التمويل عن طريق رفع نسبة رأس المال بها، بدليل ان التوريق يسمح بتحويل الديون إلى سندات (تعتبر السندات جزء من رأس المال) بالإضافة إلى توفير المزيد من السيولة المتأتية من عمليات التوريق⁽¹⁶⁾.

4- أداة تمويلية جد تنافسية بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث ان تكلفة التوريق بالنسبة لها تتراوح ما بين 3.3% و 5% وهي اقل بكثير من الإقتراض المصرفي⁽¹⁷⁾.

- 5- تنشيط سوق الأوراق المالية من خلال تعبئة مصادر تمويل جديدة، وتنويع المعروض فيها.
- 6- توفير العملة الأجنبية في حالة التوريق عبر الحدود، كالتعامل مع إحدى المؤسسات المهمة بتحويلات العاملين في الخارج، أو بطاقات الائتمان وغيرها.
- 7- إنحصار احتمالات تعرض المستثمرين للأخطار المالية، وإنعاش سوق الديون الراكدة.
- 8- تنشيط السوق في بعض القطاعات الاقتصادية مثل العقارات والسيارات وبطاقات الائتمان، كما أن إنخفاض سعر الفائدة يمكن أن يوفر مناخا مناسباً للقيام بنشاط التوريق⁽¹⁸⁾.
- 9- التوريق أداة تساعد على الشفافية، لأنه يتطلب العديد من الإجراءات ودخول العديد من المؤسسات في عملية الاقتراض، مما يوفر المزيد من المعلومات في السوق لإنجاح التمويل⁽¹⁹⁾.

المطلب الثاني: دور التوريق في سوق الأوراق المالية

عرفت المادة 2 من القانون رقم 05-06 مؤسسة التوريق بأنها: "هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية"، وتقوم هذه المؤسسات بمزاولة نشاط إصدار سندات قابلة للتداول مقابل ما يحال إليها من محافظ الحقوق المالية والمستحقات آجلة الدفع، والضمانات الملحق بها⁽²⁰⁾. وتخضع الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التوريق وفقا لعملية التنازل عن القروض الحالية أو المستقبلية بمبادرة من المؤسسة المتنازلة وفقا للتشريع المتعلق ببورصة القيم المالية المحدد بالمرسوم التشريعي رقم 93-10، حيث تلتزم مؤسسة التوريق بالحصول على موافقة الهيئة العامة لسوق الأوراق المالية على إصدار السندات.

فالتوريق يساعد على تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة⁽²¹⁾، ومن ثم علاج مشكلة قصور القدرة التمويلية لدى بعض المؤسسات وخفض تكلفة الاقتراض بالمقارنة بطرق التمويل التقليدية⁽²²⁾ وبالتالي فإن نشاط التوريق يؤدي إلى تنشيط سوق الأوراق المالية ورفع أدائه وذلك من خلال عدة جوانب:

- 1- تحسين أوضاع الربحية والسيولة بالنسبة لاسهم قطاع السكن المتداولة وهذا ما سيؤدي إلى تنشيط حركة التداول والتعامل على الاسهم في القطاع.
- 2- تنويع المعروض من سوق الأوراق المالية وإيجاد منحى عائد للسندات⁽²³⁾.
- 3- ضخ أوراق مالية جديدة في البورصة نتيجة التوريق العقاري وهذا بسبب تكوين شركات جديدة على الساحة مثل شركات التمويل العقاري وشركات الوكالة العقارية⁽²⁴⁾.
- 4- تحسين نشاط المعلومات في السوق نظرا لما يتطلبه نشاط التوريق من عديد الإجراءات، ودخول العديد من المؤسسات في عمليات الإقراض مما يزيد من المعلومات في السوق، وهو ما ينعكس بالمردود الإيجابي على حركة المعاملات⁽²⁵⁾.

المطلب الثالث: دور التوريق لمواجهة مخاطر قروض السكنات

يلعب التوريق دورا أساسيا في مواجهة مخاطر القرض السكني والتي تتمثل في الخسائر التي يمكن أن يتحملها البنك بسبب عدم قدرة العميل أو إمتناعه عن سداد أصل القرض وفوائده، حيث يجب على البنك دائما الإهتمام بنوعية محفظة الأصول في إطار النشاطات العادية الخاصة بمنح القروض من خلال تسجيل كل المعطيات المتعلقة بالقروض السكنية الممنوحة للأفراد لدى مركزية مخاطر المؤسسات والأسر⁽²⁶⁾ وكذلك من خلال المتابعة المستمرة لخطر عدم ملاءة العملاء حيث يمكن التخلص منه عن طريق البيع النهائي لمجموعة من القروض السكنية المتجانسة من حيث المدة ومعدل الفائدة والمبلغ ليحول خطر عدم الملاءة للمستثمرين⁽²⁷⁾.

كما أن التوريق يلعب دورا لمواجهة خطر السيولة لدى البنوك وذلك من خلال تحويل تلك القروض السكنية طويلة الأجل إلى سيولة من خلال تمثيلها بسندات قابلة للتداول على مستوى السوق الثانوي⁽²⁸⁾.

أما بالنسبة لتسيير خطر معدلات الفائدة وتأثيره على هامش ربح البنك، خاصة في حالة منح قروض سكنية ذات معدلات ربح ثابتة ممولة بموارد قصيرة الأجل ذات معدلات فائدة متغيرة، وما ينتج عن ذلك من خطر إختلال للتوازن بين فترات إستحقاق الإستخدامات والموارد الممولة لها، ويزداد هذا الخطر بإزدياد موجات التسديدات المسبقة وبهذا فإن التوريق يسمح للبنك بتفادي خطر معدلات الفائدة وتحويله إلى المستثمرين في السوق الثانوي بمجرد خروجه من ميزانيته⁽²⁹⁾.

الخاتمة:

إنّ استحداث المشرع الجزائري لتقنية توريق القروض الرهنية بموجب القانون رقم 05-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية، والذي ينحصر مجال تطبيقه على القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن والمضمونة برهون عقارية، وذلك بتحويل الديون إلى سندات، وما تتطلبه هذه العملية من بعض التقنيات والهيكل المالية النشطة والوسطاء الفاعلين فيها، قد أدى لا شك إلى تشجيع البنوك على تقديم القروض، ومن ثم فإنه من المفروض أن تساهم هذه الآلية الجديدة من تعزيز الضمان ومن فعالية الرهون العقارية، إلا أن الواقع العملي أثبت أن البنوك قلّ ما تلجأ لهذه التقنية لأن الجزائر تفتقد لسوق بورصة نشط وقوي مما جعل توريق القروض الرهنية يقتصر فقط على تحويل هذه القروض الرهنية إلى سندات وليس اسهم، كما أن الجزائر تفتقر لوجود شركات متخصصة في تداول السندات لتشجيع الاستثمار.

ومن خلال هذا البحث المتواضع، فإننا توصلنا إلى جملة من النتائج تعكس إلى حد كبير أهمية ودور التوريق في تفعيل عملية التمويل خاصة في سوق الأوراق المالية نوجزها فيما يلي:

1- يعتبر التوريق من السياسات المالية الحديثة، فهو أداة مالية لتحويل القروض إلى أوراق مالية للتداول في سوق الأوراق المالية، وبالتالي تحويل القروض من أصول غير سائلة إلى أصول سائلة⁽³⁰⁾.

- 2- التمويل بإستعمال التوريق يعتبر أقل تكلفة مقارنة بالاقتراض المصرفي خاصة بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- 3- يرفع التوريق القدرة التمويلية للبنوك.
- 4- يساهم التوريق في خلق علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاع السكن وسوق الاوراق المالية والبنوك.
- 5- يؤدي التوريق إلى تفعيل دور مؤسسات التصنيف الائتماني.⁽³¹⁾
وبناء على هذه النتائج، فإننا نقدم بعض التوصيات منها:
 - 1- ضرورة توفير المناخ الازم لوجود بورصة نشطة في مجال السندات.
 - 2- توفير الأرضية اللازمة لإنشاء شركات متخصصة في تداول السندات لتشجيع الاستثمار وتنشيط السوق.
 - 3- توفير منظومة متكاملة من المؤسسات كشركات التمويل العقاري وشركات المساندة مثل مكاتب الإستعلام عن العملاء، ومؤسسات التصنيف الائتماني، حيث ان التصنيف الائتماني يلعب دورا بارزا في معاملات التوريق.
 - 4- تشجيع البنوك على القيام بدور صانع السوق للسندات قياسا بما هو متبع في أسواق السندات الدولية.
 - 5- إيجاد كيانات قادرة على تقييم الاصول التي تمثل مديونيات بالبنوك والمصارف، حيث يتطلب الأمر خبراء تقييم متميزين قد لا يتوفر عددهم بشكل مناسب في السوق المحلي.

الهوامش:

- (1) رشدي صالح عبد الفتاح صالح، البنوك وتطوير دور الجهاز المصرفي المصري، الدار الجامعية، مصر، 2000، ص 49.
- (2) عبدلي أمينة، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد الرابع، العدد 9، سنة 2017، ص 99.
- (3) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015-2016، ص 14.
- (4) القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر، عدد 15 مؤرخة في 12/03/2006
- (5) بلطاس عبد القادر، إستراتيجية تمويل السكن، ليجاند للنشر، الجزائر، 2007، ص 363.
- (6) عبدلي أمينة، المقال السابق، ص 101
- (7) المرسوم التشريعي رقم 93/10 المؤرخ في 23/05/1993، المتضمن بورصة القيم المنقولة، ج ر، عدد 34، المؤرخة في 23/05/1993.

- (8) المادة 46 مكرر6 من نظام لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها رقم 97-03 المؤرخ في 18/11/1997، يتعلق بالنظام العام لبورصة القيم المنقولة المعدل والمتمم، ج ر عدد87، مؤرخة في 29/12/1997.
- (9) المادة 8 من القانون رقم 05-06، السالف الذكر.
- (10) مكدال سعدية، دور عملية التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد01، 2018، ص160.
- (11) المواد من 10 إلى 12 من القانون رقم 05-06، سالف الذكر.
- (12) مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة ماجستير، تخصص قانون دولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015-2016، ص07.
- (13) المادتان 14 و 19 من القانون 05-06، السالف الذكر.
- (14) سعيد عبد الخالق، توريق الحقوق المالية على الموقع: تاريخ الإطلاع 2021/11/27 www.jps-poust.asp?tid=2426=4etget=last-144k-resultat+complementaire .dir.com/forum/forum
- (15) فوزية بوعتبة، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2016-2017، ص119.
- (16) رشدي صالح عبد الفتاح صالح، البنوك وتطوير دور الجهاز المصرفي المصري، الدار الجامعية، مصر، 2000، ص50.
- (17) راتول محمد، مداني أحمد، دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل وتطوير البورصة في الجزائر، قراءة في القانون رقم 05-06 الصادر في 20 فيفري 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، مداخلة في الملتقى الدولي حول سياسات التمويل واثرها على الإقتصاديات والمؤسسات -دراسة حالة الجزائر والدول النامية، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، جامعة بسكرة، 2006، مداخلة غير منشورة، ص9.
- (18) سعيد عبد الخالق، المرجع السابق.
- (19) راتول محمد، مداني أحمد، المرجع السابق، ص11.
- (20) المرجع نفسه، ص13.
- (21) سقلاب فريدة، المرجع السابق، ص29.
- (22) بلطاس عبد القادر، المرجع السابق، ص372.
- (23) راتول محمد، مداني أحمد، المرجع السابق، ص13.
- (24) رشدي صالح عبد الفتاح صالح، المرجع السابق، ص52.
- (25) فوزية بوعتبة، المرجع السابق، ص121.
- (26) بلطاس عبد القادر، المرجع السابق، ص133.
- (27) مكدال سعدية، المرجع السابق، ص161.
- (28) المرجع نفسه، ص161.
- (29) عبد الحميد عبد المطلب، المرجع السابق، ص52.
- (30) راشول محمد، مداني أحمد، المرجع السابق، ص15.
- (31) رشدي صالح، عبد الفتاح رشدي، المرجع السابق، ص53.

عملية التوريق كأداة مالية لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر



طالبة الدكتوراه / فضيلة شعبان

جامعة ورقلة، (الجزائر)

طالبة الدكتوراه / سميرة بلغواطي

جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

أداء البنوك والمؤسسات المالية شهد في الآونة الأخيرة اهتماما متزايدا من الباحثين، ولتحسين الأداء كان يجب البحث عن الآليات الحديثة التي تسمح بتحقيق هذا الهدف، ومن بينها عملية التوريق. تسهم عملية التوريق باعتبارها آلية جديدة في تمويل البنوك والمؤسسات المالية، نظرا لما تحققه من توسيع نشاطهم وزيادة أرباحهم. لهذا جاء القانون رقم 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية، لتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على منح الائتمان دون خوف من عدم الاسترداد مبلغ القرض. الكلمات المفتاحية: البنوك؛ المؤسسات المالية؛ عملية التوريق؛ السوق المالية.

Abstract:

The performance of banks and financial institutions has recently attracted increased interest from researchers. To improve performance, modern mechanisms must be found to achieve this goal, including the consolidation process.

As a new mechanism, it contributes to the financing of banks and financial institutions by expanding their activities, increasing their profits. This is why the Law N° 06-05, which contains collateral loans, encourages banks and financial institutions to grant credit without fear of non-recovery of the loan amount.

Keys words: Banks; Financial institutions; The setting process; Financial Market.

مقدمة:

أفرزت التحولات التي يشهدها العالم في المجال الاقتصادي آليات وتقنيات حديثة في التمويل، وهذا بسبب اشتداد المنافسة في ظل عولمة الأسواق والتطور في سوق الصناعة المصرفية. لهذا اعتمدت البنوك والمؤسسات المالية أدوات جديدة ومن بينها التوريق.

يعتبر التوريق من أبرز الظواهر المالية في السنوات الأخيرة التي ساعدت البنوك والمؤسسات المالية على الرفع من كفاءة وفعالية أدائها لأنها توفر لها السيولة للدخول في عمليات تمويل جديدة أو للتوسع في نشاطها هذا من جهة، ومن جهة أخرى الرفع من أرباحها وإدارة مخاطرها. بناءً على ذلك، ارتأينا الوقوف عند مفهوم عملية التوريق في بعدها الاقتصادي والقانوني، وما تتطلبه من ضرورة لاستقطاب أحكام قانون التوريق لحماية الأطراف الفاعلة في عملية التوريق. سعياً لبناء سليم للدراسة اعتمدنا في ذلك على المنهج الوصفي للتعريف بعملية التوريق وتصنيفها، ومعرفة خصائصها وآثارها وانعكاساتها على البنوك والمؤسسات المالية، والمنهج التحليلي لتحليل المواد الخاصة بعملية التوريق باعتبارها أداة تمويل للبنوك والمؤسسات المالية، معتمدين في ذلك على خطة ثنائية من خلال عرض الإطار النظري لعملية التوريق (المبحث الأول) إلى جانب دور عملية التوريق كآلية لتمويل البنوك والمؤسسات المالية (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

الإطار النظري لعملية التوريق

أصبح استخدام التوريق ضرورة تفرضها التطورات في المجال المصرفي المحلي والدولي، وبالتالي فإنه يجعل من الممكن التقدم دولياً، ووضع نفسه في الطليعة من حيث التقنيات المالية عالية المستوى، الأمر الذي يتطلب تعريفاً دقيقاً لهذه العملية، وذلك من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالتالي:

المطلب الأول: مفهوم عملية التوريق

مصطلح التوريق، بشكل عام، هو تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول من أجل الحصول على النقد، وتتم هذه العملية من خلال الجمع بين مجموعة من الديون غير السائلة والمتجانسة ووضعها في شكل سندات تتميز بدرجة عالية من السيولة ويتم تداولها في سوق رأس المال، إذ يجب ضمان الأصول التي يمكن توريقها وهذا الضمان يمكن أن يتخذ عدة أشكال بما في ذلك العقارات والتأمين⁽¹⁾.

كما أنّ هناك من عرف التوريق على أنه عملية الحصول على الأموال على أساس الديون المصرفية القائمة عن طريق إنشاء أصول مالية جديدة، وتحويل الأصول المالية من المقرض الأصلي إلى جهات أخرى من خلال الشركات المالية، كعملية تطوير الأسواق المالية ودخول البنوك إلى ميدان القروض المتوسطة والطويلة الأجل. لأجل تصفية ديونها وتحرير رؤوس أموالها واستخدامها في أنشطة أخرى⁽²⁾.

نشأ مفهوم التوريق في الولايات المتحدة الأمريكية في السبعينيات عندما سمح لصناديق الادخار بتوريق قروض الرهن العقاري الخاصة بهم إلى وكالة حكومية تصدر، مقابل محفظة القروض، السندات التي يشترك فيها الوسطاء الماليون. العائد على هذه السندات هو سداد ديونها لعملاء صندوق الادخار⁽³⁾.

أما بالنسبة للدول الأوروبية مع بداية الثمانينيات وتحت تأثير ظاهرة التحرير المصرفي وتطوير أسواق رأس المال شهدت الوساطة المالية تغيراً جذرياً، ظهرت فيه الوساطة الحديثة على حساب

الوساطة التقليدية، للإشارة تتميز الوساطة الحديثة بارتباطها الوثيق بأسواق رأس المال. مع اشتداد المنافسة عملت البنوك الأوروبية على استخدام أدوات مالية جديدة لضمان أرباحها وبالتالي بقائها⁽⁴⁾.

في الجزائر تم استحداث آلية التوريق بموجب القانون 05-06 المتعلق بتوريق قروض الرهن العقاري⁽⁵⁾، عرفت المادة 2 الفقرة الأولى عملية التوريق كما يلي: « يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

- التوريق: عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم هذه العملية على مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في سوق ممثلة للقروض الرهنية».

يلاحظ أن المشرع قد اقتصر في تعريفه لآلية التوريق على ذكر مراحلها، وهي مرحلة التنازل عن القروض ومرحلة إصدار الأوراق المالية دون إعطاء تعريف دقيق لها، كما قصر نطاقه على القروض الرهنية، من خلال تحويل الديون إلى سندات، هذه العملية تتطلب بعض الأساليب والهيكل المالية النشطة، لذلك من أجل نجاح عملية التوريق، يجب تفعيل البورصة من خلال تفعيل دور المستثمرين مثل شركات التأمين والمنشآت المصرفية، وهذا يتطلب أن تكون عوائد الأوراق المالية الناتجة عن عمليات التوريق أعلى من عوائد الأوراق الأخرى، وهو ما يحتم إنشاء إطار مؤسسي فعال يضمن وجود سوق أوراق مالية نشط في مجال الأوراق المالية، وكذلك وجود شركات قادرة على الحصول عليها.

المطلب الثاني: أطراف عملية التوريق

تفرض تقنية التوريق توافر العديد من الأطراف، منهم أطراف أساسية لا تتم عملية التوريق من دونهم، وهم المؤسسة التي تتنازل عن قروض الرهن العقاري، وقد عرفت الفقرة الثالثة المادة 2 من القانون رقم 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية على أنها: «مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل، بواسطة جدول التنازل، عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن». ومنظمة التوريق عرفت المادة 2 من ذات القانون في فقرتها الثانية، على أنها: «هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية». وهي منظمة ممثلة في شركة إعادة تمويل الرهن العقاري، والتي تصبح دائماً بدلاً من المؤسسة المتنازل لها أو مالك سندات الدين، عن طريق إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، وعرضها في السوق المالية وبيعها للمستثمرين، وأخيراً المؤتمر المركزي على السندات هو شركة ذات أسهم نصت عليه المادة 19 مكرر 3 من المرسوم التشريعي رقم 10-93 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، والمستحدثة بموجب القانون رقم 04-03، كما حددت المادة 19 مكرر 2 من نفس القانون أعلاه وظائف المؤتمر المركزي على السندات والتي تتمثل في: وظيفة الحفظ، ووظيفة حركة تداول السندات، ووظيفة إدارة السندات، وعليه فإن وظيفته ترتكز على مراقبة العمليات التي تقوم بها مؤسسات التوريق.

أما بالنسبة للأطراف الثانوية فهي تساهم في السير الحسن لآلية التوريق ومنهم المقترض فهو المدين المستفيد من القرض السكني الممنوح من البنوك أو المؤسسات المالية سواء كان شخص طبيعي أو

معنوي مثل المرقى العقاري. أما دوره في عملية التوريق فيتمثل في دفع أقساط مبلغ القرض للجهة المسؤولة عن استرداد القروض الخاضعة للتوريق⁽⁶⁾، بالإضافة إلى المستثمرين، نصت عليهم المادة 46 مكررة 6 من نظام لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، وهم مستثمرون مؤسساتيون يتمثلون في هيئات التوظيف الجماعي في القيم المنقولة والبنوك والمؤسسات المالية وشركات التأمين، وشركات رأسمال الاستثمار وصناديق الاستثمار والشركات المسيرة للأصول، يشترون الأوراق المالية من شركة التوريق، ويعيدون بيعها في السوق الثانوية (البورصة)⁽⁷⁾.

المبحث الثاني:

دور عملية التوريق في تفعيل الجانب التمويلي للبنوك والمؤسسات المالية

تمثل عملية التوريق أحد الابتكارات المالية التي ترفع معدلات السيولة وتعتبر من وسائل التمويل. تبدو أيضاً كمصدر جديد لإعادة التمويل للبنوك والمؤسسات المالية، حيث تساعد على إعادة إنطلاق المؤسسات المالية التي تواجه صعوبات، من خلال مساعدتها على تحسين قدرتها الائتمانية، وتمكينها من الحصول على التمويل، عن طريق تحويل القروض من أصول غير السائلة إلى أصول سائلة، مما يدل على أهمية هذه العملية في حل مشكلة السيولة للبنوك وخاصة تلك التي تواجه صعوبات.

بالنظر إلى الدور الفعال لهذه الآلية، من الضروري توضيح مساهمة التوريق في تفعيل التمويل (المطلب الأول)، وكذلك توضيح وفوائد آلية التوريق في تفعيل الجانب التمويلي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مساهمة عملية التوريق في تفعيل تمويل البنوك والمؤسسات المالية

التوريق له دور رئيسي في تفعيل إعادة الجانب التمويلي سواء بالنسبة للجهة المقرضة مثل البنوك والمؤسسات المالية أو للجهة المقرضة مثل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ويفسر ذلك على النحو التالي:

- مساعدة البنوك والمؤسسات المالية على احترام النسبة الصحيحة: تنص الفقرة 1 من المادة 88 من الأمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد والقرض⁽⁸⁾ على ما يلي:

"يجب أن يتوفر للبنوك والمؤسسات المالية رأسمال مبرأ كلياً ونقداً يعادل على الأقل المبلغ الذي يحدده نظام المجلس".

يتضح من هذا النص أن البنوك والمؤسسات المالية يجب أن تلتزم بمبدأ كفاية رأس المال لضمان احتفاظها بجزء من رأس مالها بما يضمن لها الوفاء بالتزاماتها، لهذا السبب تتطلب القواعد المحاسبية والمالية أن لا تقل جميع البنوك والمؤسسات المالية التي لديها التزامات عن نسبة الأموال الخاصة بها، والتي يتعين على كل منها الاحتفاظ بها ضمن حدّ معين.

علاوة على ذلك، أضافت المادة 2 من النظام رقم 04/08⁽⁹⁾ المتعلق بالحد الأدنى لرأس مال البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر ما يلي: "يجب على البنوك والمؤسسات المالية أن تمتلك عند تأسيسها رأسمالاً محرراً كلياً ونقداً يساوي على الأقل عشرة ملايين دج، أما بالنسبة للمؤسسات المالية فهي مطالبة عند تأسيسها بامتلاك رأسمال أدنى يساوي على الأقل ثلاثة ملايين وخمسة مئة مليون دج".

بالإشارة إلى نصوص المادتين 88 و 02، وكذلك بالإعتماد على مبدأ كفاية رأس المال ومراعاة نسب رأس المال المخدرة، فإنّ التوريق في هذه الحالة هو أداة فعالة تسمح للبنوك والمؤسسات المالية باحترام معدل اليسار، لأنّ توريق ديون البنك تجعله يستفيد دون الحاجة إلى مخصصات مقابلة في الميزانية العمومية. من خلال إجراء عملية التوريق خارج الميزانية، أي أنها لا تؤثر على بنود الميزانية، وتزداد الأموال الخاصة تلقائياً وتحقق أرباحاً عالية.

كما يتمثل دور التوريق في ما يلي⁽¹⁰⁾:

- 1- يساهم التوريق في رفع القدرة المالية والإنتاجية للبنوك من خلال نقل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها مرة أخرى؛
- 2- زيادة القدرة التمويلية للبنوك عن طريق زيادة نسبة رأس مالها كما يتضح من حقيقة التوريق أنه يسمح بتحويل الديون إلى سندات لأن هذه الأخيرة تعتبر جزء من رأس المال، بالإضافة إلى توفير المزيد من السيولة من خلال عملية التوريق.
- 3- التوريق هو أداة مالية تساهم في الشفافية وتحسين هيكل المعلومات في السوق لأنها تتطلب العديد من الإجراءات، فضلاً عن إقبال العديد من المؤسسات لعملية القرض، مما يؤدي إلى المزيد من المعلومات السوقية للتمويل الناجح.
- 4- تخفيض قيمة الدين وبالتالي تحقيق معدلات أعلى لكفاية رأس المال.
- 5- أداة تمويل تنافسية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث تتراوح تكلفة التوريق فيها بين 3٪ و 5٪، حيث تعتبر أقل من تكلفة الاقتراض المصرفي.
- 6- الحد من مخاطر الائتمان المصرفي، من خلال توزيع المخاطر المالية على قاعدة عريضة من القطاعات المختلفة.
- 7- يمهّد التوريق الطريق لأنشطة جديدة للبنوك والمؤسسات المالية ويزيد من مواردها المالية، سيمكنها من الحصول على ربحية الأصول التي تديرها، مع تحسين جودة ميزانياتها، وبالتالي الوصول إلى هيكل رأس المال بشكل أفضل، وتحقيق معيار الملاءمة المعتمد. من قبل لجنة بازل الدولية المحددة بنسبة 8 ٪ كنسبة بين الالتزامات والأصول.

8- إن تفعيل السوق الأولية في قطاعات اقتصادية معينة مثل العقارات والسيارات وبطاقات الائتمان، وكذلك انخفاض معدل سعر الفائدة يمكن أن يوفر بيئة مواتية لنشاط التوريق.

المطلب الثاني: مزايا التوريق كآلية في تفعيل التمويل للبنوك والمؤسسات المالية

عندما تلجأ المؤسسات المالية إلى عملية التوريق للحصول على السيولة، لا بد من وجود العديد من المزايا لهذه العملية التي تم استخدامها في الأعمال المصرفية، مما أدى إلى مساعدة البنوك على تحسين عملها، وإتاحة الفرص لزيادة مواردها وزيادة نشاطها. ولهذا، سيتم تسليط الضوء على المزايا

المختلفة للتوريق، ولا سيما توفير التمويل (أولاً)، فضلاً عن تحسين التدفق النقدي وتقليل المخاطر (ثانياً)، بالإضافة إلى تجنب المؤسسة المنشئة مشاكل عدم المطابقة (ثالثاً).

أولاً- توفير التمويل

يجعل التوريق من الممكن تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة، مما يحل مشكلة نقص القدرة التمويلية لبعض المؤسسات ويقلل من تكلفة الاقتراض مقارنة بأساليب التمويل التقليدية، بالإضافة إلى تعبئة مصادر التمويل من خلال الحصول على مستثمرين جدد من أجل توفير تمويل طويل الأجل يتسم بانخفاض درجة المخاطرة، لأن السندات مضمونة بضمانات عينية وهي أصول عقارية⁽¹¹⁾. بالإضافة إلى ذلك، يقدم التوريق ائتماناً يتميز بالمرونة والتنوع من حيث شروط وطريقة السداد ومدده، بالإضافة إلى عائد ثابت، ومن خلال بيع محفظة الذمم المدينة يمكن للمؤسسة التي بدأت التوريق الحصول على الأموال بشكل أسرع وبأقل تكلفة.

ثانياً- تحسين التدفقات النقدية وتقليل المخاطر:

تعمل عملية التوريق على توفير السيولة من طريق التمويل، ففي حالة احتياج البنوك للسيولة النقدية تلجأ إلى زيادة رأس مالها إما بإصدار أسهم جديدة أو عن طريق الاقتراض من أحد البنوك الأخرى. فالمؤسسة المالية المنشئة يمكن أن تحول أصولها غير القابلة للتسييل إلى أوراق مالية عالية القيمة قابلة للتسييل وتقييمها من قبل مؤسسات متخصصة، مما يحسن سيولة محفظتها الاستثمارية⁽¹²⁾. ومن ناحية أخرى، فإن اللجوء إلى عملية التوريق يحصر المنتجات المالية في إدارة مخاطر القروض التي من شأنها توفير وسائل تمويل جديدة، وبالتالي الدخول في منافسة مع وسائل التمويل الأخرى⁽¹³⁾.

ثالثاً- تجنب المؤسسة المنشئة مشاكل عدم المطابقة:

تعني عدم المطابقة للأصول المالية أن البنك عند ممارسة الأعمال التجارية، يعتمد على تحقيق إراداته من خلال الفرق بين سعر الفائدة على الأموال المودعة لديه ومعدل الفائدة على الأموال المقرضة. ولتحقيق ذلك يجب أن يحصل على عائد بين مدة الأموال المودعة لدى هذه المؤسسات ومدة القروض الممنوحة، بالتالي تتجنب المؤسسة المصدرة لمشكلة عدم المطابقة، خاصة في حالة القروض طويلة الأجل، لهذا يعمل على استرداد قيمة هذه القروض دون مراعاة شرط المطابقة⁽¹⁴⁾. كما أن التوريق لديه القدرة على تحويل مخاطر الائتمان لأصول متعددة إلى مخاطر ائتمانية واحدة، وبالتالي فبدلاً من مطالبة المؤسسة الأصلية باسترداد ديونها من مجموعة كبيرة من المدينين، يمكن الحصول على هذه السيولة من آلية التوريق المتمثلة في الأموال المحصلة من الأوراق المالية لمجموعة المستثمرين داخلها⁽¹⁵⁾.

من بين مزايا التوريق أيضاً المساهمة في تحسين نسب كفاية رأس المال للممول، من خلال بيع محافظ القروض للأصول غير السائلة، مما يسمح للبنوك بإدارة ميزانياتها بشكل أكثر دقة⁽¹⁶⁾.

الخاتمة:

- في ختام دراستنا لعملية التوريق، يمكن تلخيص النتائج التي تم الحصول عليها في النقاط التالية:
- 1- تعتبر آلية التوريق أداة مالية جديدة لإدارة الميزانية، حيث تتيح للبنوك الابتعاد عن الشكل التقليدي للامتثال لمتطلبات رأس المال، وبالتالي تقليل العبء المرتبط بالامتثال للمتطلبات الاحترازية، وتساهم هذه الآلية أيضاً في التخفيف من المخاطر في ميزانيات المؤسسات المالية.
 - 2- يسمح التوريق بتنوع مصادر التمويل لتطوير أنشطة المؤسسات، حيث تظهر بشكل جديد كآلية لإعادة التمويل، يهدف إلى خفض التكلفة مقارنة بالاقتراض المصرفي لمؤسسات الاقتراض وخاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وبالتالي الحصول على عائد أعلى مقارنة بأساليب التمويل التقليدية.
 - 3- الغرض من عملية التوريق هو الحصول على السيولة اللازمة للاستثمار وزيادة أنشطة المؤسسات والمنشآت الاقتصادية، وذلك لدفع عجلة التطور وذلك من خلال إعادة استخدام الأموال المستثمرة في المحفظة. التوريق في نفس النشاط أو في أنشطة أخرى.
 - 4- إنّ انتقال آلية التوريق إلى الجزائر لم يكن نتيجة أزمات في أسواقها بل كان لغرض الاستفادة من الخبرة الأجنبية في هذا المجال. هذا هو سبب انجذاب المشغلين الاقتصاديين إلى نشاط التوريق بفضل المزايا التي يتمتع بها.
 - 5- عرفت الجزائر آلية التوريق في ضوء الإصلاحات المالية والمصرفية، وذلك بسنّ القانون رقم 05-06 المؤرخ 20 فيفري 2006، والذي يتضمن توريق قروض الرهن العقاري، والذي اقتصر عملية التوريق على القروض الممنوحة لتمويل قطاع السكن دون قروض أخرى، ونص هذا القانون أيضاً على أن القروض المحولة بموجب التمويل العقاري ليست محل نزاع، ولا تنطوي على مخاطر عدم السداد في تاريخ التحويل، كما أن دخول التوريق كوسيلة للتمويل في الجزائر كان عن طريق تحويل قروضها إلى أوراق مالية قابلة للتداول ترهن أصولها.
 - 6- على الرغم من وجود الإطار القانوني للتوريق، إلا أن الجزائر لا تزال تعاني من غياب تام لسوق توريق البنوك والمؤسسات المالية، إلا أن تطبيق هذه الآلية لا يزال جزءاً من الآفاق المستقبلية للنظام المصرفي الجزائري.
- ومن أجل تبني هذه الآلية ونجاحها يجب الاعتماد على ما يلي:
- تفعيل دور سوق رأس المال في الجزائر، لأنه لا يمكن تصور وجود توريق بنكي في اقتصاد يتسم بوجود سوق مالي في مرحلة البناء، لأن إنشاء سوق التوريق يعتمد على وجود سوق مالي فعال.
 - لكي تنجح عملية التوريق، تحتاج بورصة القيم المنقولة إلى إعادة تنشيطها من خلال تفعيل دور المستثمرين مثل المؤسسات المصرفية. في مجال الأوراق المالية وكذلك وجود شركات قادرة على الاستحواذ عليها.

- يجب أن يتجاوز دور البنوك والمؤسسات المالية دور الوساطة التقليدية نحو الوساطة الحديثة.
- ضرورة تعزيز الرقابة داخل البنوك والمؤسسات المالية.
- إنشاء قاعدة معلومات لجميع العملاء.
- إنشاء إطار قانوني واسع لعملية التوريق ليشمل أشكالاً مختلفة من القروض بالإضافة إلى الرهون العقارية، حتى نستفيد من التجارب السابقة، مع مراعاة دوافع الاقتصاد الجزائري، يجعل من الممكن اختصار الوقت والاستفادة من مزايا التوريق مع تجنب المشاكل التي تعاني منها هذه الدول.

الهوامش:

- (1) نصيرة دردر، التوريق البنكي أداة لجلب السيولة وتحقيق الربح، المجلد 9، العدد 1، دراسات اقتصادية، 2009، ص 84.
- (2) نقلاً عن صليحة بن طلحة، التوريق: أداة حيوية لتنشيط السوق المالية مع قراءة لقانون توريق القروض العقارية في الجزائر، مجلة علوم معهد العلوم الاقتصادية، المجلد 12، العدد 1، جامعة الجزائر، ص 84.
- (3) صالح بولحية، مستقبل التوريق على ضوء الإصلاحات التنظيمية والضبط، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 45، العدد 45، 2016، ص 90-91.
- (4) نصيرة دردر، المرجع السابق، ص 85.
- (5) القانون 06-5 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، المؤرخ في 20 فيفري 2006، الصادر عن الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ، 12 مارس 2006.
- (6) مكدال سعدية، دور عملية التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات لقطاع السكن في الجزائر، المجلة النقدية للقانون العلوم السياسية، المجلد 13، العدد 1، تيزي وزو، 2018، ص 154.
- (7) النظام رقم 97-03 المتعلق بالنظام العام لبورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم، المؤرخ في 18 نوفمبر 1997، الصادر عن الجريدة الرسمية عدد 87، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 1997.
- (8) الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 26 أوت 2003، الصادر عن الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003، المعدل والمتمم.
- (9) النظام رقم 08-04 المتعلق بالحد الأدنى لرأس المال للبنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر، المؤرخ في 23 ديسمبر 2008، الصادر عن الجريدة الرسمية، عدد 72، الصادرة بتاريخ 24 ديسمبر 2008.
- (10) بن رجم محمد خميسي، التوريق وواقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 4، العدد 2، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ديسمبر 2010، ص 63-64.
- (11) سرارمة مريم، دور المشتقات المالية وتقنية التوريق في أزمة 2008، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص 110.
- (12) أحمد عبد الرحمان الملحم، محمود أحمد الكندري، عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق، مجلس النشر العلمي، الكويت، 2004، ص 161.
- (13) بن رجم محمد خميسي، المرجع السابق، ص 63.
- (14) أحمد عبد الرحمان الملحم، محمود أحمد الكندري، المرجع السابق، ص 164-165.
- (15) أحمد عبد الرحمان الملحم، محمود أحمد الكندري، المرجع السابق، ص 160.
- (16) عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن، -دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014، ص 155.

إعادة التمويل الرهني وفق التشريع الجزائري



الأستاذ/ فوزي حاج أحمد
جامعة الوادي، (الجزائر)
الأستاذ/ رفيق نعماني
جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

يهدف هذا البحث إلى دراسة إعادة التمويل الرهني باعتباره مصدر تمويل يلجأ إليه البنك لإعادة تشكيل سيولته بالقرض التي تم منحها وتتم عملية إعادة التمويل بطريقتين: إعادة التمويل عن طريق إعادة الخصم وإعادة التمويل في السوق النقدية، أما التشريع الجزائري فقد تناول إعادة التمويل من خلال وضع إطار قانوني يسمح بممارسة إعادة التمويل، حيث تم اعتماد شركة إعادة التمويل من خلال قرار رقم 198 كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي، والتي من أهم أهدافها تدعيم استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي من خلال منح القروض السكنية، حيث تتم إعادة التمويل وفق التشريع الجزائري من خلال إعادة التمويل بالرجوع وإعادة التمويل بلا رجوع.

الكلمات المفتاحية: التوريق؛ إعادة التمويل الرهني؛ شركة إعادة التمويل الرهني؛ النقد والقرض.

Abstract:

This research aims to study mortgage refinancing as a source of financing that the bank resorts to to restructure its liquidity with the loan that has been granted. The refinancing process takes place in two ways: refinancing by re-discounting and refinancing in the money market. Legal allowing the practice of refinancing, as the refinancing company was approved by Resolution N°. 198 as a financial institution of a public economic nature, and one of its most important objectives is to support the government's strategy aimed at developing financial support through the granting of housing loans, where refinancing is carried out in accordance with Algerian legislation from Through refinancing by reference and refinancing without recourse.

Key words: Securitization; Mortgage Refinancing; Mortgage Refinancing Company; Cash and Loan.

مقدمة:

تعتبر القروض العقارية من بين الوسائل التي تعتمد عليها التعاونيات العقارية من أجل تمويل مختلف المشاريع خاصة في ظل ندرة المصادر المالية، الأمر الذي تطلب من الهيئات استحداث أنظمة كفيلة بمسايرة الطلب المتزايد من جهة، وضمان الوفاء بأقساط القروض من جهة أخرى، خاصة مع المخاطر المرتفعة للقروض العقارية، وعلى هذا الأساس جاء قانون النقد والقرض ليضع حجر الأساس لاعتماد شركة إعادة التمويل الرهني وكان ذلك في 27 نوفمبر 1997 والذي تم من خلاله اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني وفق القرار رقم 198 كمؤسسة مالية تسعة إلى تحقيق استراتيجية الدولة الجزائرية الرامية لدعم التمويل المالي عن طريق منح قروض سكنية، حيث يعتبر إعادة التمويل من بين المصادر التي يلجأ إليها البنك من خلال إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرة المؤسسة على تمويل القروض السكنية، كما تعمل على تشجيع الوسطاء على منح القروض السكنية، كما تعتبر شركة إعادة التمويل حسب قانون التوريق في الجزائر الشركة الوحيدة التي تعمل في مجال التوريق، حيث يتم تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول بهدف الحصول على سيولة، من خلال تحويل مجموعة من الديون في شكل سندات يمكن تداولها في سوق رأس المال، كما تتميز بدرجة عالية من السيولة، حيث تتطلب هذه العملية تدخل عدة أطراف أهمها: المنظم، شركة تسيير، وكالات تصنيف والممتاز.

تعمل شركة إعادة التمويل الرهني على توفير السيولة والغطاء المالي لمختلف المشاريع العقارية باستخدام العديد من الوسائل والتي تتماشى مع البيئة الجزائرية كما تساهم في تطوير السوق المالي من خلال تعزيز المنافسة الحرة، والعمل على ضمان تمويل مختلف المشاريع وتشجيع منح القروض السكنية. من خلال ما تم ذكره سابقا يمكن طرح الإشكالية الموالية: ما هي الاستراتيجية التي تم اعتمادها التشريع الجزائري من أجل تمويل القروض العقارية؟

يهدف الإجابة على الإشكالية الأساسية في هذه الورقة يمكن طرح مجموعة من الأسئلة الفرعية :

ما هو التوريق، ومن هم الأطراف المتدخلون في عملية التوريق؟

كيف تتم عملية إعادة التمويل الرهني ومن هم الأطراف المستفيدون منه؟

ولتسليط الضوء على هذه الإشكالية تم تقسيم البحث إلى محورين أساسيين هما:

المبحث الأول: توريق القروض المفهوم والدوافع

المبحث الثاني: إعادة التمويل الرهني

حيث يهدف هذا البحث أساسا إلى التعرف على موقف التشريع الجزائري من عملية إعادة التمويل الرهني ومختلف الأطراف المتدخلة في عملية إعادة التمويل، كما يهدف إلى التعرف مختلف الميكانيزمات التي يتم من خلالها إعادة التمويل الرهني والتي تطرق لها المشرع الجزائري.

المبحث الأول:

توريق القروض المفهوم والدوافع

المطلب الأول: مفهوم توريق القروض

عرفه المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العال الإسلامي بقوله: قيام المصرف بعمل نمطي يتم فيه بيع سلع (ليست من الذهب والفضة) من أسواق السلع العالمية أو غيرها، على المتورق بثمن آجل على أن يلتزم المصرف إما بشرط مكتوب في العقد صراحة أو بحكم العرف والعادة بأن ينوب عنه في بيعها إلى مشتري آخر بثمن حاضر وتسليم ثمنها للمتورق.⁽¹⁾

كما يعتبر مصطلح التوريق، بصفة عامة، هو تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول بهدف الحصول على السيولة، حيث تتم عملية التوريق من خلال جمع مجموعة من الديون الغير سائلة والمتجانسة ووضعها في شكل سندات تتميز بدرجة عالية من السيولة وتداول في سوق رأس المال.⁽²⁾ يمثل التوريق تحويل الأصول غير السائلة من قروض وأدوات ديون إلى أوراق مالية سائلة قابلة للتداول في أسواق رأس المال، تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين.⁽³⁾ ويمكن أن نلخص أهم مراحل التوريق في الخطوات الموالية:⁽⁴⁾

1. بيع الأصل؛

2. تحويل الأصل؛

3. سداد قيمة الأصول للبنك.

التوريق المصرفي Securitization هو أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول، ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية، تقليلا للمخاطر، وضمانا للتدفق المستمر للسيولة النقدية للبنك.⁽⁵⁾

كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 02 من القانون 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية على أنه عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية على مرحلتين:⁽⁶⁾

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل المؤسسة المصرفية أو المالية لفائدة مؤسسة أخرى؛

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة في للقروض العقارية.

المطلب الثاني: الأطراف المتدخلون في التوريق

يؤدي التوريق إلى الفصل بين منح القرض الأولي وإدارة ومتابعة هذا الأخير وبين تمويل وتسيير المخاطر المرتبطة به على المدى الطويل، ويمكن أن يولد هذا التخصص المتزايد فوائد وأرباحا تعود على

مجمل المتدخلين سواء المقترض الأولي أو المقرض الأولي أو حائز الأوراق المالية، وتتطلب عملية التوريق تدخل عدة أطراف وهي:⁽⁷⁾

1- المنظم (الممول):

يعتبر الممول أو المنظم الطرف الأول في عملية التوريق والذي قد يكون مصرفا متخصصا في مجال الائتمان العقاري، الصناعات أو الزراعي، كما قد يكون مصرفا تجاريا، شركة تمويل مصدري بطاقات الائتمان... حيث يقوم الممول بإقراض ذوي الاحتياج التمويلي، مما ينتج عن ذلك حقوق مالية لصالح المصرف، تظهر ضمن أصول الميزانية، إذ يستطيع هذا الممول تحويل هذه الديون إلى مجموعات متجانسة مضمونة بأصول ملموسة للمنشآت ذات الغرض الخاص التي تقوم بتوريقها.⁽⁸⁾

2- شركة التسيير Société de gestion (وجهة الإيداع):

تمثل المؤسسات المالية أهم الأطراف في عقد التوريق والسبب الرئيسي في وجوده، والتي غالبا تكون مؤسسات اقراض عقاري، أو مصارف حكومية أو أهلية، ومن مهامها تقديم التمويل والمساعدة المالية لمن يرغب في الحصول عليها.

3- وكالات التصنيف:

تعتبر وكالات التصنيف مصدرا مهما للمعلومات لا يمكن إهماله، حيث لها أهميتها عند اتخاذ كل قرار على مستوى السوق وذلك من خلال قيامها بدورين أساسيين وهما: معالجة المعلومات وتصديقها، وتقوم التصنيفات المقدمة بدور أساسي في تحديد مستوى الالتزام عند كل معاملة، كما يعد التصنيف عاملا لتطور التوريق وفي هذا الإطار يمكن تعريفه على أنه تحليل خطر القرض على محفظة الأصول المتواجدة لدى svp حيث يستعمل كمؤشر لخطر القرض الذي يمكن أن يتعرض له مستثمر في ورقة مالية مصدرة من قبل svp.

4- المتنازل والشركة ذات الغرض الخاص:

هو المؤسسة المالية الوسيطة التي تتولى حماية مصالح حملة الصكوك والإشراف على مدير الإصدار، وتحتفظ بالوثائق والضمانات، وذلك على أساس عقد الوكالة بأجر تحدده نشرة الإصدار.⁽⁹⁾

المطلب الثالث: دوافع عملية التوريق

من بين الأسباب التي تدفع البنك لاستعمال عملية التوريق نجد:⁽¹⁰⁾

- تنوع مصادر إعادة تمويل البنك والتي تقتصر عادة على اللجوء للسوق النقدي؛
- الحصول على سيولة من خلال إخراج الأصول الغير سائلة من الذمة المالية للبنك؛
- الحصول على عوائد في المدى القصير عوض انتظار مدة اهتلاك القرض؛
- توجيه السيولة الناتجة عن التوريق لاستثمارات أخرى تعود على البنك بالربح عوض تركها مجمدة؛

- تحقيق عوائد ثابتة على شكل عمولات لفائدة البنك المستعمل للتوريق نظير متابعة للمدينين؛

- المساعدة على احترام القواعد الاحترازية من خلال تحسين وضعية نسبة السيولة ونسبة رأس المال؛

- التقليل من مخاطر القرض لأن المستثمر هو من سيتحمل مخاطر الأصول محل التوريق؛
- تقدير القيمة السوقية للقروض البنكية.

المبحث الثاني:

إعادة التمويل الرهني

هو مصدر التمويل الثالث الذي يلجأ إليه البنك (بعد أمواله الخاصة والودائع التي يحصل عليها من الجمهور) لإعادة تشكيل سيولته بالقرض التي منحها، وتتم عملية إعادة تمويل البنوك بطريقتين: إعادة التمويل عن طريق إعادة الخصم وإعادة التمويل في السوق النقدية.⁽¹¹⁾

المطلب الأول : شركة إعادة التمويل النشأة والمهام

حسب المادة 02 من قانون توريق القروض الرهنية الجزائري تعتبر مؤسسة التوريق هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية، أي أن مؤسسة التوريق يمكن أن تتخذ شكل شركة أو صندوق، لكن عمليا فإن نشاط التوريق في الجزائر يمارس من قبل شركة واحدة هي شركة إعادة التمويل والتي تأسست في 27 نوفمبر 1997 وقد تم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بالقرار رقم 198 كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي.⁽¹²⁾

1- مهام شركة إعادة التمويل الرقمي:

تتلخص مهام شركة إعادة التمويل الرهني فيما يلي:⁽¹³⁾

- تدعيم استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن؛
- 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؛
- إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرة المؤسسة على تمويل السكن بصفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية؛
- العمل على تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين على منح قروض سكنية.

المطلب الثاني: طرق إعادة التمويل الرهني وفق التشريع

1- إعادة التمويل بالرجوع:

- الوسيط المعتمد يحصل على إعادة التمويل المرجو بتقديم ضمانات أكيدة في حدود 125 % من قيمة مبلغ إعادة التمويل؛

- الديون لدى الغير تبقى في حسيطة الوسيط المعتمد؛

- مخاطرة عدم القدرة على التسديد من طرف العائلات يبقى تحت مسؤولية الوسيط المعتمد؛

- كل المخاطر المرتبطة بالقروض يتكفل بها الوسيط المعتمد؛

- الرهون من الدرجة الأولى و كل منح التأمين المكتتبة تبقى بإسم الوسيط المعتمد؛

- حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.

2- إعادة التمويل بالرجوع:

- الوسيط المعتمد يحصل على إعادة التمويل المطلوب بعد تحويل الرهون من الدرجة الأولى

وغيرها باسم شركة إعادة التمويل الرهني؛

- المخاطر المرتبطة بالديون لدى الغير المعاد تمويلها تتحملها شركة إعادة التمويل الرهني و ذلك

بشرط أن الوسيط المعتمد يقبل بالاستمرار في تسيير الديون لدى الغير المتنازل عنها ؛

- يمضى مع شركة إعادة التمويل الرهني على إتفاقية تسيير وتغطية الديون المعاد تمويلها؛

- يمضى مع شركة إعادة التمويل على إتفاقية تنازل عن الديون.

- قواعد خاصة بقيمة القروض:

- يجب أن لا تتعدى قيمة القرض 80 % من قيمة الرهن؛

- لا يمكن تحقيق عملية إعادة التمويل إلا على القروض المضمونة فعليا؛

- قواعد خاصة بإجراءات الدفع؛

- تتم عملية الدفع في مدة زمنية لا تتعدى الشهرين من تاريخ إمضاء العقد بين (ش.إ.ت.ر).

والوسيط المعتمد؛

- تحدد شروط الدفع بالإشراك مع الوسيط المعتمد؛

- يتم الدفع مقابل الإعتراف بالدين (سند الأمر)؛

- قواعد خاصة بنسبة الفائدة؛

- تحدد نسبة الفوائد على أساس سعر متوسط لموارد شركة إعادة التمويل مع الأخذ بعين الإعتبار

السندات الأكثر تمثيلا في السوق بالإضافة إلى هامش الربح (متفق عليه أثناء العقد).

3.3- أحكام مختلفة:

قبل تحرير عقد إعادة التمويل يلتزم الطرفان بالاتفاق على ما يلي:

- كيفية التعويض وتحميل عقوبات التأخير؛

- نسبة عمولات الإلتزام؛

- قيمة تكاليف التسيير؛

- تحديد الخطر المحتمل من القرض؛

- تركز عملية إعادة التمويل الرهني على المبادئ التالية:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الإجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملمزون بتقديم قائمة إسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إ.ت.ر؛
- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضامنا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل ش.إ.ت.ر أثناء الإهلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية؛
- الإحتفاظ بحق الملكية للديون الغير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق والمراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت؛
- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت؛
- إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يمنحكم بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد وشركة إعادة التمويل الرهني؛
- حسن مسؤولية تسير القروض للوسيط المعتمد؛
- تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى إستنادا لعرض التنوع الجغرافي وإتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار.
- إن فترة الإمتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

الخاتمة:

يعتبر إعادة التمويل الرهني من بين الوسائل التي استعملها التشريع الجزائري بهدف تمويل مختلف المشاريع خاصة تلك المتعلقة بالعقارات والتعاونيات العقارية، وهذا نظرا للمميزات التي تميز القروض العقارية على غيرها كتلك المتعلقة بالوفاء بالقرض ومختلف المخاطر المرتبطة به، هذا وقد وضع المشرع الجزائري إطارا يحكم عملية إعادة التمويل الرهني من خلال مجلس النقد والقرض والذي تم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني كمؤسسة مالية تقوم بأعمال التمويل وتقديم التسهيلات للتعاونيات العقارية وتوريق القروض والسهر على تجسيد سياسة الحكومة، حيث حدد المشرع الجزائري شكلين لإعادة التمويل الرهني يتمثل الأول في إعادة التمويل بالرجوع والذي من خلاله يحصل الوسط المعتمد على إعادة تمويل مقابل تقديم ضمانات في حدود 125 % من قيمة القرض حيث تبقى الديون في حصيلة الوسيط المعتمد كذلك بالنسبة للمخاطر المرتبطة بعدم القدرة على التسديد، أما الشكل الثاني أشكال إعادة التمويل الرهني فتتمثل في إعادة التمويل بلا رجوع حيث يحصل الوسيط على إعادة تمويل بعد تحويل الرهون من الدرجة الأولى وغيرها باسم شركة إعادة التمويل كما تتحمل شركة إعادة التمويل مختلف المخاطر المرتبطة بالديون.

الهوامش:

- (1) سعيد سيف السبوسي، التوريق المصرفي آخر انحرافات المصارف الإسلامية دراسة تحليلية للأنشطة التمويلية لبنك إسلام ماليزيا (1988 – 2016)، مجلة البحوث الاقتصادية المتقدمة، المجلد 04، العدد 01، ص 29.
- (2) نصيرة دردر، التوريق البنكي أداة لجلب السيولة وتحقيق الأرباح، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 12، ص 84.
- (3) بن عبد الفتاح دحمان، بن موسى كمال، التوريق وموقعه في الأزمة المالية المعاصرة، مجلة الحقيقة، العدد 04، المجلد 10، ص 320.
- (4) نصيرة دردر، مرجع سبق ذكره، ص 86.
- (5) الفاتح محمد علي سالم، إقتصادية مصرفية، مجلة المال والاقتصاد العدد 61، 2009، ص 29.
- (6) أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، دارة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2020، ص 100.
- (7) مليكة علقمة، التوريق كأداة لتسيير مخاطر القروض البنكية – دراسة تطبيقية على توريق القروض الرهنية-، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس – سطيف، 2007، ص 104.
- (8) بن عبد الفتاح دحمان، بن موسى كمال، مرجع سابق ذكره، ص 321.
- (9) الفاتح محمد علي سالم، مرجع سبق ذكره، ص 31.
- (10) نصيرة دردر، مرجع سبق ذكره، ص 89.
- (11) عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة بالدنمارك، العدد 02، 2007، ص 21.
- (12) موشارة حنان، دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، 17/18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 191.
- (13) أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، دارة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2020، ص 96.

عن مكانة التوريق في السوق المالية الجزائرية:

دراسة على ضوء النصوص القانونية والواقع



الأستاذة / فتحي وردية

جامعة تيزي وزو، (الجزائر)



ملخص:

يعد التوريق إحدى الآليات المستحدثة أو الابتكارات المالية المعتمدة من العديد من الأنظمة القانونية للدول من أجل المساهمة في تعزيز قدرات السوق المصرفية والمالية، من منطلق تعدد مزاياه سواء بالنسبة لأطرافه أو للاقتصاد الوطني ككل. بغرض تنمية القطاع المالي وإعطاء نفس جديد لسوق الأوراق المالية وتدعيمها للقروض العقارية، أدرجت الجزائر آلية التوريق ضمن منظومتها القانونية المالية غير أن تحديد موقعها في هذا المقام يفرض الوقوف عند هذا الإطار القانوني واستيعابه لها ثم واقعها الذي يفرض البحث عن ملائمة البيئة الحالية لتجسيده وضمان فعاليته.

الكلمات المفتاحية: التوريق، السوق المالية، القانون، المعوقات

Abstract:

Securitization is one of the mechanisms or financial innovations adopted by many countries in their legal systems in order to contribute to strengthening the potentials of the banking and financial market, from the perspective of its multiple advantages, both for its parties or for the national economy as a whole. For the purpose of developing the financial sector and giving a new breath to the stock market and supporting it for real estate loans, Algeria has included the securitization mechanism within its financial legal system but determining its location in location in this regard requires stopping at this legal framework and how it assimilates such a mechanism and then the reality thereof, which requires the search for an appropriate environment to securitization mechanism and ensure its effectiveness.

Keywords: securitization; financial market; law; constraints.

مقدمة:

فرض نظام التوريق وجوده كتقنية تمويلية تسمح بالمرور من الوساطة المالية التقليدية للاوساطة في التمويل ليشكل إحدى المحركات الأساسية لعملية الإصلاح المالي في العديد من الدول سواء المتقدمة أو النامية وأيضا الثروة المطلوبة لتنشيط وتحقيق الانتعاش في الأسواق المالية.

يعد التوريق من هذا المنطلق إحدى النتائج الجوهرية المترتبة عن جملة التطورات التي مست الأسواق المالية العالمية والتي في مقدمتها التحول من صيغة القرض البنكي إلى صيغة الأوراق المالية التي تطورت بفعل ابتكارات الهندسة المالية.

شهد بهذا النشاط المصرفي تحولا هاما مس طبيعة أدواته وتقنيات ممارسته وذلك بفعل التحرير المالي ورفع القيود على نشاط البنوك الذي سجل مطلع الثمانينات إضافة إلى التوسع المسجل في الأسواق المالية في ظل العولمة، التطور التكنولوجي وارتفاع المنافسة وظهور ما يسمى بالهندسة المالية التي أسفرت إلى أدوات مالية مبتكرة تلبى احتياجات التمويل والاستثمار وعلى رأسها آلية التوريق التي شكلت ثورة على عالم التمويل بالمزايا التي انفردت بها والتي تركز على تجزئة المخاطر وتحويل بعضها إلى طرف ثالث ناهيك عما تحمله من تنشيط للسوق المالية.

لقد أملت العولمة المالية وما رتبه الانفتاح المالي من نتائج متميزة وكذا موجة الابتداعات أو الابتكارات المالية ضرورة الاهتمام بالأسواق المالية باعتبارها السوق الأساسية للأليات المستحدثة للتمويل كآلية التوريق التي أصبحت محركا أساسيا لعملية الإصلاح في النظام المالي.

اكتسبت عملية التوريق أهمية كبيرة في الأسواق المالية الدولية والداخلية لتشكل بذلك ثورة في صناعة الخدمات والمصرفية لما لها من أبعاد مصرفية واقتصادية واستراتيجية.

يعد بهذا التوريق آلية حديثة للتمويل وإدارة المخاطر تندرج ضمن جملة الابتكارات المالية التي عرفتها أسواق المال وهي من أهم التقنيات التي تلغي الأساليب التقليدية للتمويل أي إلغاء الوساطة المالية لتمر لما يسمى بـ: اللاوساطة المالية. والهدف منه تحويل الأصول غير السائلة إلى أوراق مالية سائلة قابلة للتداول في الأسواق المالية.

احتلت تقنية توريق القروض العقارية منذ أواخر السبعينات أهمية كبيرة في المجال المصرفي خاصة في الولايات المتحدة الأمريكية حيث ظهرت هذه الآلية لتتبنها العديد من الدول على غرار الدولة الجزائرية.

فدعما لاقتصاد السوق الحر وتحديثا لنظامها المالي والمصرفي بدأت السلطات المختصة في الدولة على تشجيع مؤسساتها المالية على اعتماد تقنيات جديدة ومتطورة تمكها من تجاوز وظائفها التقليدية. فاستعملت نظام التوريق كأداة لمواجهة الركود في قطاع السكن وزيادة سيولة القطاع المالي وتوفير تمويلات طويلة الأجل بتكلفة أقل وتهو ما يسمح بالنتيجة بتحريك النشاط والانتعاش أكثر لسوق رأس المال الذي يعاني من الركود مع إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة تفعل السوق المالية.

تحمل هذه الأبعاد المترجمة لأهمية آلية التوريق إلى التساؤل عن موقع هذه التقنية في النظام المصرفي الجزائري وفي السوق المالية سواء في منظومتها القانونية أو على ضوء واقع هذه السوق؟ تقتضي الإجابة على هذا التساؤل الوقوف عند تأطير هذه التقنية في القانون الجزائري للوقوف عند مدى قيام بيئة مناسبة لاستقبال آلية التوريق (المبحث الأول) ثم واقعها الذي سيكشف عن قيام معوقات تؤكد محدوديتها في السوق المالية ان لم نقل غيابها فيه (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

التأطير القانوني لتقنية التوريق في الجزائر

عملت معظم دول العالم على وضع أطر تشريعية لتنظيم عمليات التوريق والسماح للبنوك بالاستفادة من مزاياها، ابتداء بتمكينها من توفير السيولة وتدير الأموال اللازمة للإقراض في أوقات الأزمات لاسيما بالنظر إلى قلة تكلفته مقارنة مع المصادر التقليدية التي تلجأ لها البنوك لإعادة التمويل ناهيك عن كون التوريق أداة لتحويل المخاطر وهو ما يتجلى من خلال توريق الديون المشكوك في تحصيلها والذي يوفر على البنوك وضع مخصصات من رأس المال لهذه الديون في ميزانيتها فتقلل من حاجتها إلى الأموال الخاصة.

شكلت هذه المزايا في مجملها إحدى المحفزات الأساسية لمعظم الدول لتبني هذه الآلية في نظامها المصرفي وضمن نشاطه وهو الوضع بالنسبة للجزائر مما استوجب تأطيرها من الناحية القانونية بما يسمح بتنظيمها وضبطها تفاديا لشقها السلبي، الأمر الذي يستوجب الوقوف عند ذلك في القانون الجزائري بداية بالمرحلة ما قبل صدور القانون رقم 05-06 للكشف عن بؤادر لهذه التقنية (المطلب الأول) ثم مرحلة التكريس الصريح لآلية التوريق المتجسدة بصدور القانون رقم 05-06 (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مؤشرات إيجابية لاستقبال تقنية التوريق في الجزائر في المرحلة السابقة لصدور

قانون التوريق

يعد التوريق من أهم الآليات القانونية والمالية المستحدثة في ظل التحرر المالي والتي سمحت بالمرور من الوساطة المالية للاوساطة المالية، كما تحمل هذه التقنية المالية أهم الأساليب المالية الرامية إلى تفعيل نشاط الأسواق المالية بل أن هذه الأخيرة في أمس الحاجة لهذه الآلية للتمويل باعتبارها توفر فرص تمويل جديدة وتزيل أو تنقص من عبء الديون على البنوك بنقلها إلى السوق المالية وبالمقابل فهي تمكن المؤسسات الاقتصادية المختلفة من تنظيم مخاطرها وتسوية أو مقابلة الأصول والخصوم لديها. وبالرجوع إلى المنظومة القانونية الخاصة بالمجال المالي أو ذات الصلة يمكن استخلاص ملامح ممهدة لتكريس هذه التقنية والتي يمكن على ضوءها التأكيد على أن هذه المرحلة تميزت والقانون رقم 03-93 الخاص بالبورصة وبتأسيس شركة إعادة التمويل الرهني.

فرغم أن هذه الفترة لم تشهد صدور قانون خاص لتنظيم آلية التوريق إلا أنه صدرت بعض النصوص ذات الصلة بالتوريق أو التي ساهمت في فسخ المجال لتهيئة أرضية تجسيدها ويمكن التأكيد في المرحلة السابقة لصدور قانون التوريق على تكريس بنية قانونية تتيح بتطبيق تقنية التوريق وذلك بصدور قانون النقد والقرض وقانون البورصة في سنة 1993 (الفرع الأول) ثم وجود إطار بيان مؤسساتي سهل تجسيدها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صدور نصوص ذات صلة بأحكام التوريق

سبق صدور قانون التوريق في الجزائر صدور نصوص قانونية تعتبر بمثابة تهيئة لاستقبال هذه التقنية كما سهلت من عملية ادراجه في المنظومة القانونية ولعل أهم هذه النصوص قانون النقد والقرض رقم 90-11 الذي لا يعرض القيام بمثل هذه العملية من طرف البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية، كما يعتبر المرجع في تحديد المؤسسة المتنازلة في مجال التوريق، فرغم خلو هذا النص من أية مواد مكرسة لتقنية التوريق إلا أنه في الواقع يشكل هذا القانون المرجع الأساسي الذي يحكم أهم المؤسسات المتدخلة في عملية التوريق أي البنوك والمؤسسات المالية والتي تعتبر في الواقع مؤسسات ائتمانية معتمدة في قانون النقد والقرض تحوز ديونا رهنية وترغب في التنازل عن جزء منها أو كلها باستعمال تقنية التوريق. كما يحكم هذا القانون نشاطها هذه المؤسسات بصفة عامة ويضبطه.

كذلك الحال بالنسبة للنصوص المنشئة للسوق المالية للجزائر باعتبار هذه الأخيرة هي ذات السوق المالية للسندات الناجمة عن نشاط التوريق ولعل أهمها قانون البورصة الذي صدر في 1993 الذي تتم عملية التوريق في إطاره بل يعتبر القانون المنشئ لأهم أطراف التوريق المتمثل في المؤتمن المركزي على السندات حيث أنشئ بموجب أحكام المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-10 المعدلة بموجب المادة 2 من القانون رقم 03-04، فهو أحد الهيئات التي تتضمنها بورصة القيم المنقولة، دوره الجوهرية يتمحور في المحافظة على السندات ومتابعة حركاتها وإدارتها وفي مجال التوريق يتولى مهمة مراقبة العمليات التي تقوم بها مؤسسة التوريق¹.

تخضع هذه الهيئة في ممارسة نشاطها لرقابة لجنة تنظيم عمليات البورصة المنشئة بالقانون رقم 93-10 سالف الذكر التي تتولى ضبط نشاط البورصة وهي من أهم الهيئات التي تتدخل في الساحة المالية البورصة الجزائرية ليتمدد اختصاصها بالنتيجة لنشاط شركة إعادة التوريق الرهني.

الفرع الثاني: إطار مؤسساتي سابق للتكريس القانوني لعملية التوريق

في الجزائر سبق نظام إعادة التمويل الرهني نظام التوريق من ناحية التكريس القانوني لمقومات تطبيق آلية التوريق من ضرورة وجوب سوق مالية وكذا الإطار المؤسساتي لتجسيدها والمتمثل في شركة إعادة التمويل الرهني التي تعتبر بعد ذلك المؤسسة المالية الوحيدة المتخصصة في التوريق. فلقد شرعت الحكومة الجزائرية منذ سنة 1997 في تبني جملة من الإصلاحات المستقاة من التجارب الرائدة في مجال النهوض بقطاع السكن وعصرنته، وكان من بين ثمارها إنشاء مؤسسة مالية متخصصة في التوريق. فكان الهدف الأساسي من إنشائها هو تحسين الوساطة المصرفية للتمويل.

أسست شركة إعادة التمويل في 27 نوفمبر 1997 وتم اعتمادها من طرف مجلس النقد والقض بموجب القرار رقم 01-98 المؤرخ في 06 أبريل 1998، ولها نظام قانوني كمؤسسة مالية عمومية اقتصادية وشركة أسهم²، رأسمالها الحالي محرر كلياً ومكتتب ويتكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 د.ج وهي موزعة على النحو التالي:

- الخزينة العمومية: 254 أي 1270 مليون د.ج
 - البنك الوطني الجزائري: 109 سهم أي 546 مليون د.ج
 - البنك الخارجي الجزائري: 109 سهم أي 546 د.ج
 - القرض الشعبي الجزائري: 109 سهم أي 546 مليون د.ج
 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: 76 سهم أي 380 مليون د.ج
 - البنك الجزائري للتنمية الريفية: 50 سهم أي 250 مليون د.ج
 - الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين: 50 سهم أي 250 مليون د.ج
 - الشركة الجزائرية للتأمين: 50 سهم أي 250 مليون د.ج
 - الشركة الجزائرية للتأمينات: 26 سهم أي 130 مليون د.ج
- أولت هذه الشركة من طرف هذه الشركات والمؤسسات حسب الاعتماد رقم 01-98 الصادر في 06 أبريل 1998 من طرف بنك الجزائر³.
- تعمل هذه الشركة أساساً على تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين إضافة إلى ذلك تهدف أيضاً إلى:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدين المتوسط والطويل
 - تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح السكنية
 - تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.
- وبالنسبة لعملية التوريق فهذه الشركة تعد أحد أطرافها الأساسية والمعبر عنها بمؤسسة التوريق، فشركة إعادة التمويل الرهني هي الشركة الوحيدة التي تمارس عملياً في الجزائر عملية التوريق. كذلك الحال بالنسبة للمؤتمن المركزي للسندات حيث أنشئت هذه الهيئة بموجب القانون رقم 10-93 المتعلق ببورصة القيم المنقولة الذي حدد صلاحياتها ليدعمها القانون رقم 05-06 الذي أكد على وظائفه في المادة 2 منه والمتمثلة في:

- المحافظة على الأوراق المالية
- تداول الأوراق المالية بالدفع من حساب إلى حساب.
- إدارة الأوراق المالية.

المطلب الثاني: تكريس آلية التوريق في الجزائر بصور القانون رقم 05-06

تتطلب عملية التوريق تكريس بنية قانونية تتيح تطبيق هذه التقنية وذلك إصدار قانون خاص لتطبيقه بالشكل السليم دون تعارض مع القوانين الأخرى. وهو ما ترجمه المشرع الجزائري على مشرعي العديد من الدول حيث عمل على وضع قانون خاص بالتوريق يهدف إلى ضبط النظام القانوني الذي ينبغي تطبيقه على التوريق على الأمددين المتوسط والبعيد للقروض الرهنية الموجودة بحوزة البنوك أو المؤسسات المالية المقرضة أو المانحة للقروض العقارية.

تحقيقا لهذا الغاية وبغرض تنشيط سوق الأوراق المالية وإعطائها نفس جديد وتنويعها، صدر القانون الخاص بالتوريق سنة 2006 أي القانون رقم 05-06، الذي تولى تحديد قواعد توريق القروض الرهنية الخاصة بقطاع السكن ولتدعيم البنوك ماليا عن طريق توفير السيولة الإضافية لها وتمكينها من تحقيق كفاية رأس المال وفقا لمعايير لجنة بازل. فهدف توريق القروض الرهنية هو تمكين المقرضين العقاريين كمؤسسات بنكية من حشد موارد تمويل جديدة لمضاعفة حجم القروض العقارية⁴

يعد صدور القانون رقم 05-06 الخاص بالتوريق الخطوة الأساسية لتجسيد مكانة التوريق في النظام المالي الجزائري، فصدور هذا القانون يمثل المربع الأول للإصلاحات من الجيل الثالث المؤسسة للاوساطة المالية في الجزائر ذلك أن تقنية التوريق تعد حلقة الاتصال بين سوق القرض والسوق المالية. تناول المشرع من خلال هذا القانون الأحكام العامة والخاصة لعملية التوريق فعرّفها وحدد المؤسسات المؤهلة لإنجازها والمتدخلة في انجاحها ثم الأحكام الخاصة بإصدار الأوراق المالية وكذا كيفية التنازل عن الرهن العقاري.

ابتداء عرف المشرع الجزائري آلية التوريق من خلال القانون رقم 05-06 في المادة 1/2 منه على أنها "عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية وتتم هذه العملية على مرحلتين:

- التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى،
 - قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.
- عمل المشرع من خلال مجمل المواد التي تشكل القانون رقم 05-06 على تأسيس نظام قانوني خاص بالتوريق بالتركيز على توريق القروض العقارية الممنوحة في إطار تمويل السكن كآلية لاستحداث موارد مالية جديدة تمكن البنوك من مضاعفة حجم قروضها العقارية. أمّا عن الملامح التنظيمية لنشاط توريق القروض الرهنية في السوق الجزائري وفقا فنورد أهمّها فيما يلي:

الفرع الأول: تحديد أطراف التوريق

يتعدد أطراف تقنية التوريق وهم على النحو التالي:

1 - المقترض:

وهو كل شخص طبيعي أو معنوي استفاد من قرض سكني من طرف البنك مقابل تقديمه لضمانات عينية وأهمها الرهن الرسمي المقيد في المحافظة العقارية من الدرجة الأولى ولفئة البنك المقرض.

2 – البنك المانع للقرض:

وهو الدائن المرتهن، مانح القرض للمدين وهي المؤسسة المتنازلة عن القروض الرهنية لمؤسسة التوريق والتي عرفها القانون رقم 05-06 على أنها "مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن"، أي البنوك والمؤسسات المالية وهذا وخلافا لمعظم الدول التي تبنت هذه التقنية في نظامها المالي حيث تسمح قوانينها للعديد من الهيئات القيام بعملية توريق قروضها كشرركات التأمين والمؤسسات العامة وغيرها فمثلا في الولايات المتحدة الأمريكية نجد إلى جانب البنوك والمؤسسات المالية، الشركات الكبرى التي يجوز لها توريق الديون الناتجة عن نشاطها مثل شركة Sears, Chrysler, General Motors وغيرها⁵.

3 – مؤسسة التوريق:

عرف القانون رقم 05-06 مؤسسة التوريق على أنها "هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية". دون أن يحدد الشكل القانوني الذي تأخذه ودون إضفاء صفة الحصر على الغرض من انشائها⁶.

عموما هي مؤسسة مالية في شكل شركة مساهمة تخضع لأحكام القانون التجاري تزاوّل نشاط التوريق للقروض الرهنية.

عملية الشركة الوحيدة التي تقوم بالتوريق هي شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) التي تعتبر بمثابة كيان ذو غرض خاص تقوم باقتناء القروض الرهنية من البنوك، فهي المؤسسة المالية المتخصصة التي تقوم بتحويل القروض الرهنية إلى أوراق قابلة للتداول في السوق المالية، وهذا في الحقيقة يكشف عن إخضاع نشاط التوريق للشكل النظامي⁷، على غرار القانون المصري.

يضاق إلى ما سبق أن الرهن كضمان للقرض العقاري يشكل محور عملية التوريق التي تعتمد على تحويل كتلة القروض العقارية المدعمة برهون إلى مؤسسة التوريق التي تتولى إصدار ما يقابلها إلى قيم منقولة تأخذ في الغالب شكل أوراق مالية، وأول تجربة لهذه المؤسسة في التوريق تمثلت في إصدار سندات في إطار عملية إعادة التمويل لمحفظه القروض العقارية الممنوحة من قبل بنك التنمية المحلية (BDL)⁸.

4 – المستثمرون:

هم مستثمرون مؤسساتيون مثل شركات التأمين، البنوك والمؤسسات المالية وهؤلاء هم أحد أعم المتدخلين في عملية التوريق من خلال استثمارهم الذي يتمحور في شراء السندات من مؤسسة التوريق أو مؤسسة إعادة التمويل الرهني ثم الاحتفاظ بها بحثا عما تديره من ربح أو إعادة بيعها في السوق المالية فهي تمثل ديون مرهونة من الدرجة الأولى.

3-المؤتمن المركزي على السندات⁹: يتعين على مؤسسة التوريق تسجيل الأوراق المالية التي قامت بإصدارها لدى المؤتمن المركزي على السندات، ويمكن إصدار الأوراق المالية بقسيمة أو بدونها، بفائدة أو بخصم، لحاملها أو إسمية، وتكون قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية¹⁰. وتتجلى وظيفة المؤتمن المركزي على السندات في عمليات التوريق في مراقبة العمليات التي تقوم بها مؤسسة التوريق، فهو يمثل أمين المحفظة¹¹.

الفرع الثاني: أحكام عملية التوريق

ترتكز عملية التوريق على التنازل ولقد تناول المشرع الجزائري أحكامه في الفصل الثالث من القانون رقم 05-06، المحدد لشروطه واجراءاته وأثاره، إذ تقوم مؤسسة التوريق وفقا لأحكام هذا القانون باقتناء محفظة القروض الرهنية من المؤسسة المتنازلة بموجب اتفاق بين الطرفين¹². ثم تقوم بإصدار أوراق مالية ممثلة لتلك القروض الرهنية. وعليه ترتبط هذه العملية بجملة من الشروط والأحكام الخاصة بالتنازل (أولا) ثم بتلك الخاصة بإصدار الأوراق المالية (ثانيا)

أولاً- أحكام التنازل لمؤسسة التوريق:

ترتبط عملية التنازل عن محفظة القروض الرهنية لمؤسسة التوريق باجتماع شروط قانونية أساسية تتجلى في:

- أن تكون هذه الديون المتنازل عنها لمؤسسة التوريق في شكل كتلة واحدة من القروض، وأن تكون عملية إصدار الأوراق المالية في معاملة واحدة.

- أن تكون هذه القروض مضمونة برهن رسمي مقيد في المحافظة العقارية في الدرجة الأولى يسند من قبل الوسيط المعتمد أي البنك لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني التي يمكن لها طلب ضمانات إضافية في حالات محددة¹³.

- ألا تكون هذه القروض متنازعا عليها أو تتضمن خطر عدم التّحصيل عند تاريخ التّنازل عليها. بل ويشترط أن تكون هذه القروض مؤمنة إذا كانت النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السّكن تتجاوز 60 %.

- يجب أيضا ان تكون هذه القروض ممنوحة في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية، فلا يمكن لمؤسسة التّوريق شراء قروض ما عدا تلك التي تمنح من طرف المؤسسات المتنازلة (البنوك) في إطار تمويل السّكن.

- يتم اثبات كل تنازل عن القروض الرّهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التّوريق بموجب اتفاق بين الطرفين¹⁴ بإشراف الهيئة العامة لسوق الأوراق المالية، ولا ينتهي هذا الاتفاق إلاّ بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرّهنية يتضمّن البيانات الأساسية التّالية¹⁵:

- تسمية عقد التنازل عن القروض المدعمة برهون عقارية ذات الرتبة الأولى.
- الإشارة إلى أن عمليات التنازل عن القروض تخضع إلى أحكام هذا القانون.
- تعيين مؤسسة التوريق والمؤسسة المتنازلة.

- قائمة الديون المتنازل عنها والمتضمنة البيانات التالية: الاسم والعنوان ومكان التسييد من جانب المدينين ومبلغ الديون وتاريخ الأقساط النهائية ونسب الفائدة ومميزات الرهون ومرجع عقود التأمين إن وجدت.
- بيان يوضح المبلغ المدفوع من طرف مؤسسة التوريق إلى المؤسسة المتنازلة مقابل القروض محلّ التنازل.
- التزام المؤسسة المتنازلة بالقيام باستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها أو صعوبة التّحصيل لفائدة مؤسسة التوريق.
- تاريخ إيداع الجدول.
- لا تكون المؤسسة المتنازلة مسؤولة عن سداد أيّ من الحقوق المتنازل عنها بعد إتمام عملية التنازل إلى مؤسسة التوريق وإخطار هيئة الأوراق المالية بذلك.
- تعى حوالة محافظ التوريق من الضريبة، فعملية التنازل عن مجموعة أو كتلة من القروض لفائدة مؤسسة التوريق تتمّ مجاناً.
- يترب أيضاً على التنازل نقل كلّ الضمانات والتأمينات المتعلقة بالقروض المورقة إلى الدّمة المالية لمؤسسة التوريق بمجرد أن تصبح عملية التوريق فعلية، وتكون ملزمة للغير، فتحل هذه المؤسسة محل المؤسسة المتنازلة بقوة القانون فيما يخص القروض المتنازل عنها، فانطلاقاً من التاريخ المبين في الجدول الخاص بالتنازل فإن مؤسسة التوريق تتحمل آثار تسيير هذه القروض وكذا الضمانات التي تنتقل وفق الإجراءات المحددة في المادة 16 من القانون رقم 03-06¹⁶.
- ثانياً – الأحكام الخاصة بإصدار الأوراق المالية:
- بعد الانتهاء من عملية التنازل تأتي مرحلة إصدار الأوراق المالية التي تعتبر المرحلة الثانية من سير عملية التوريق حيث أخضعها المشرع الجزائري لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلق ببورصة القيم المنقولة.
- يتحدد الغرض من عملية إصدار الأوراق المالية في عرضها على جمهور المستثمرين للاكتتاب فيها وذلك لأجل تسييد ثمن القروض المتنازل عنها¹⁷. يتم إذن إصدار أوراق مالية للتداول في سوق ممثلة للقروض الرهنية من طرف مؤسسة التوريق على أن هذه العملية تخضع إلى إجراءات أساسية بداية بالترام مؤسسة التوريق بالحصول على ترخيص بإصدار هذه السندات المالية من طرف الجهة المختصة والمتمثلة في الجمعية العامة العادية وفقاً للمادة 715 مكرر 84 من القانون التجاري الجزائري وكذلك القيام بتحضير مذكرة إعلامية موجهة للجمهور والتأشير عليها من طرف لجنة تنظيم عمليات البورصة في غضون شهرين (2) من إيداع مشروعها من طرف المؤسسة ليتم بعدها وضع هذه المذكرة والبيان المرفق بها تحت تصرف الجمهور.

قبل تجسيد عملية حيازة الديون يتعين على مؤسسة التوريق تحضير والتوقيع على عقد تسيير مع المؤسسة المتنازلة لتصبح "مؤسسة متنازلة/مسيرة"¹⁸. وبمجرد تجسيد عملية الإصدار يتم تسجيل الأوراق المالية التي تم إصدارها لدى المؤتمر المركزي على السندات طبقاً لأحكام المادة 4 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر.

وبخصوص استرداد القروض فإنه يمكن لمؤسسة التوريق أن تكلف المؤسسة المتنازلة أو أي مؤسسة أخرى كالمؤتمر المركزي على السندات باسترداد القروض الرهنية التي تم التنازل عنها، والتزام المدين بدفع الأقساط الشهرية بصفة منتظمة للمؤسسة الجديدة المكلفة باسترداد القروض¹⁹.

المبحث الثاني:

واقع تقنية التوريق في السوق المالية الجزائرية

تتطلب عملية تنشيط السوق المالية وتحسين كفاءتها ضخ المزيد من الأوراق المالية المتنوعة ودخول عدد كبير من المتعاملين، ولما كان التوريق يعني تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول فإن ذلك سينعكس حتماً وبشكل إيجابي على هذه السوق حيث أنها تسمح بإدخال منتجات مالية جديدة تجذب المدخرين بعائدها المرتفع وسهولة تداولها وتضائل خطرها إضافة إلى تحسين بنية المستثمرين فيها. تكشف تجارب الدول على أهمية هذه التقنية في تنشيط السوق المالية ولعل أبرزها بالنسبة للدول العربية التجربة المصرية التي تترجم صورة واقعية عن فعالية التوريق في تحقيق هذه الغاية حيث تعمل المؤسسات المالية المصرية جاهدة لتطبيق المزيد من العمليات من أجل خلق سوق حقيقي للتوريق بمصر ولعل جهود مؤسسة ثروت للتوريق كونتكت سابقاً²⁰ والنتائج التي حققتها أكبر دليل على ذلك.

إن كان صدور قانون توريق قروض الرهن العقاري بالجزائر خطوة مهمة وحاسمة للنظام المالي الجزائري من خلال فتحه لحلقة التواصل بين سوق القرض والسوق المالية من خلال تقنية التوريق التي تمكن البنوك من التنازل عن قروضها ليس للبنك المركزي لكن لطرف ثالث وهو هيئة التوريق²¹، إلا أن محاولة الوقوف عند مدى نجاح عمليات التوريق في الجزائر وعند موقع هذه التقنية في السوق المالية الجزائرية وواقعها يكشف عن قيام عدة عوائق تحول دون تطورها ودون إمكانية تقييم أدائها في هذه السوق، وهو ما يحملنا إلى التأكيد على أن نجاحها مرهون بتنشيط السوق المالية.

على هذا الأساس سيتم تقييم واقع تقنية التوريق في السوق المالية وتحديد السوق الثانوية العقارية على ضوء أهم العراقيل التي تعيق نشاطها وحركتها ابتداء بتأثيرها بالواقع العام لسوق البورصة الجزائري أو السوق المالية (المطلب الأول) ثم عند محدوديتها والحاجة إلى تفعيلها من خلال تبني تقنية التورق الإسلامي على غرار الدول الإسلامية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تأثير تقنية التوريق بمحدودية أداء السوق المالية الجزائرية

إن الوقوف عند واقع تقنية التوريق في السوق المالية الجزائرية يفرض في البداية التأكيد على أن الأهداف الأساسية المبتغاة من إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني هو المشاركة في تطوير سوق الرهن

العقاري من جهة وجلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية برهونات من الدرجة الأولى وبما يتفق مع القوانين المعمول بها.

فبالنسبة للهدف الأول يمكن القول أن انشاء شركة إعادة التمويل الرهني ساهم في دعم جهود الدولة الرامية إلى الارتقاء بسوق التمويل الرهني العقاري وتجاوز النظام القديم في التمويل العقاري على أن نشاطها الفعلي كان محدودا إذ اقتصر على عمليات إعادة التمويل الرهني على بنك واحد فقط وهو بنك التنمية المحلية وهذا راجع للظروف الغالبة على مستوى البنوك والتي تتميز باليسر المالي مما مكنها من استعمال مواردها الخاصة دون اللجوء على مستوى البنوك والتي تتميز باليسر المالي مما مكنها من استعمال مواردها الخاصة دون اللجوء إلى هذه الشركة²².

يعتبر إذن بنك التنمية المحلية أول مستعمل لمصادر شركة إعادة التمويل الرهني فلقد تم الاتفاق على إعادة التمويل الرهني منذ عام 2000 إلى غاية 2006، ولقد تمكنت هذه الشركة من تمويل قروض لفائدة هذا البنك بمبلغ قيمته أكثر من 8 مليار خلال هذه الفترة. وعرفت عمليات إعادة التمويل محافظ القروض الرهنية المنجزة من طرف هذه الشركة نهجا متصاعدا وكانت سنة 2003 أوجها رغم تمامها في الفترة السابقة لصدر القانون رقم 05-06 سالف الذكر.

فيما يخص الإصدارات السنوية التي قامت بها هذه الشركة فتتمثل في عرض عام للدخار والقرض السندي الذي طرح في السوق بتاريخ 13 جويلية 2003 عن طريق المزايدة التي تمت في نزل الأوراسي يخص قيمة مالية مقدرة بـ 3 مليار مقابل إصدار 200 ألف سند اسمي بقيمة اسمية تساوي 10.000 دج للسند وموزعة على فئتين، وهي سندات قابلة للتداول في السوق الثانوية بالتراضي عن طريق الوسطاء المعتمدين. كذلك سمحت عملية الإصدار هذه للمتعاملين الذين قبلت عروضهم للمتعاملين الذين قبلت عروضهم ومنهم البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأمين بالحصول على السندات المقترحة للبيع²³. وتجدر الإشارة إلى أن حجم إصدار التوريق سنة 2003 المقدّر بـ 32.043.424.00 دولار لا يمثل سوى 28 بالمائة من المبلغ الإجمالي لإعادة تمويل القروض الرهنية العقارية لبنك التنمية المحلية من طرف شركة إعادة التمويل الرهني أي أن ما بقى 70 بالمائة من حجم إعادة التمويل لقروض هذا البنك لم يكن من موارد عملية التوريق²⁴.

ولقد كان لتدخل شركة إعادة التمويل الرهني في السوق العقاري وبصفة خاصة مبادرتها الرائدة مع بنك التنمية المحلية الدور الهام في تهيئة الطريق لنشاط التوريق غير أن مثل هذه المبادرات لم تعرف لها أي جديد يسمح بتقييم مساهمتها.

أما عن واقع التوريق في سوق القيم المنقولة فأول ما يسلم به هو أن السوق المالية الجزائرية سوق فتية وتعد الأحدث في مناطق شمال إفريقيا حيث يتلازم تأسيسها مع الحركة التشريعية المصاحبة

للإصلاحات الليبرالية التي عرفتها البلاد منذ 1988 والتي سجلت انعكاسات هامة على القطاع الاقتصادي وتحديد القطاع المالي.

ترتبط عملية التوريق بوجود سوق مالية متطورة غير أن واقع بورصة الجزائر يكشف عن محدودية أداء هذه الأخيرة ولعل أن ذلك راجع إلى انعدام الخبرة والرؤى الواقعية للاقتصاد الجزائري مما حال دون إمكانية وضع أسس صلبة لسوق مالية تتميز باستمراريتها وفعاليتها في استقطاب الاستثمارات المحلية والأجنبية وفي تمويلها للقطاعات الإنتاجية والخدمية.²⁵

فمن غير المعقول أن تحدث عمليات التوريق للقروض بدون إقامة سوق نشطة قادرة على استيعابها والتدخل من أجل بيع وشراء السندات والقروض المورقة، وهو ما يفسر سرنجاح هذه التقنية في المغرب حيث سهل وجود سوق أوراق مالية ومتطورة بها من إجراء عمليات التسديد بل حققت المصارف المغربية والتي لجأت لهذه التقنية نتائج إيجابية عكست الأهداف المرجوة من إجراء مثل هذه العمليات خاصة من حيث عمليات إعادة التمويل وتمكينها من إدارة ميزانيتها بشكل أفضل وتحسين مختلف النسب الاحترازية، ولعل التجربة الرائدة في ذلك هي شركة المغاربة.²⁶

عموما يمكن القول أنه من المستحيل تحديد مدى نجاح هذه التقنية في السوق المالية الجزائرية في الظروف الحالية لبورصة الجزائر التي تعاني من انعدام المنتجات المالية كما أظهرت عدم قدرتها على تنشيط الاقتصاد الجزائري الذي يفتقر إلى التنوع ويعتمد كل الاعتماد على الموارد الطاقوية.²⁷ بل أن الواقع يظهر عدم تنظيم السوق المالية بالشكل المطلوب الذي يسمح بتطوير هذه العملية وتوسيع عملية منح القروض العقارية وهذا لنقص تجربة البنوك في إعادة تمويل المحافظ العقارية والحاجة لنصوص تنظيمية دقيقة لهذه التقنية، وكذلك الركود الذي تشهده السوق الثانوية في إصدار الأوراق المالية وتداولها لقلة المستثمرين وتخوفهم الأمر الذي يقف كعائق جوهري في إتمام هذه العملية.

فالسوق المالية مازالت فتية وتحتاج إلى تفعيلها بمختلف هذه الآليات التي تحرر الاقتصاد وتغير من هذا الواقع الذي يشهد تخوفا كبيرا في الخوض في مثل هذه التجارب التي من المفروض الاستفادة من تجارب الدول السبقة لها والتي تمكن من تفادي سلبياتها.

عليه ولتنشيط عملية التوريق في الجزائر يجب التعجيل في وضع حيز التنفيذ الإصلاحات الهادفة إلى تسهيل الانتقال إلى الاقتصاد السوق، فلا يمكن الحديث عن نجاح تقنية التوريق في ظل واقع اقتصاد متردد في خوض في تجسيد متطلبات التحرر المالي وتبني مثل هذه التقنيات التي تفرضها العولمة المالية.

المطلب الثاني: اقتصار مجال التوريق في القروض العقارية وغياب تقنية التورق الاسلامي

عملت الجزائر خلال السنوات الأخيرة على تجسيد البيئة الملائمة لنجاح تقنية التوريق ابتداء بإنشاء مؤسسة التوريق المتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني ثم وضع الإطار القانوني لهذه العملية بإصدار القانون رقم 05-06، الأمر الذي يعطي انعكاسا ايجابيا على مقومات نجاح هذه التقنية ويسمح بإعطاء بدائل تمويلية حديثة تساهم في تطوير السوق المالية الجزائرية غير أن واقع هذه الأخيرة يكشف عن محدوديتها من عدة زوايا انطلاقا من محدودية الإطار المؤسسي لها إلى جانب التضيق من مداها

(الفرع الأول) ثم غياب الطابع الإسلامي لهذه التقنية في دولة إسلامية تسعى إلى تفعيل دور البنوك الإسلامية في النظام المالي الجزائري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: اقتصار مجال التوريق في القروض العقارية

يهدف المشرع من تنظيمه لعملية التوريق بموجب القانون رقم 05-06 إلى استحداث آلية جديدة مدعمة للهيئات المتدخلة في التمويل العقاري سواء كانت مؤسسات التمويل الكلاسيكي أو مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل كشركة إعادة التمويل الرهني التي أنشئت من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن مقابل ضمانات كافية²⁸.

ينحصر مجال تطبيق وفقا لأحكام القانون رقم 05-06 على القروض الرهنية كما يمس قطاع وحيد هو قطاع السكن دون القطاعات الأخرى رغم أن هذه الآلية المستحدثة للتمويل تعد أداة فعالة يمكن تطبيقها على تلك الديون الممنوحة من قبل البنوك العمومية لصالح المؤسسات العمومية. فالتوريق المتعلق بالقروض العقارية هو الابتكار المالي الوحيد المطبق في الجزائر²⁹.

يقتصر على هذا دور مؤسسة التوريق في الجزائر حسب ذات القانون في شراء القروض التي تمنح من طرف المؤسسات المتنازلة في إطار تمويل السكن دون سواء. وبهذا فإن مجال التوريق يتمحور في القروض الرهنية التي عرفتها المادة 2 من القانون رقم 05-06 على أنها السلفات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن.

تشمل هذه القروض تلك الممنوحة في إطار اقتناء المساكن الفردية أو إصلاحها أو توسيعها أو القروض الممنوحة في إطار البناء الفردي للسكن.

إن كان هذا المجال أولى المجالات التي بدأت بها هذه التقنية في الدول السبابة لها كالولايات المتحدة الأمريكية التي عرفتها تحت مسمى "The Mortgage Basked Securites" أي « MBS »، وهي عبارة عن أوراق ناتجة عن إعادة تمويل الرهون العقارية وتشكل أول الأصول التي كانت محلا للتوريق عن طريق وكالات متخصصة أصدرت قيم منقولة مرتبطة بديون مرهونة، وهو الحال في العديد من الدول التي تبنت هذه التقنية فكانت الأصول الناتجة عن ديون مرهونة هي المحل الوحيد لهذه العملية³⁰.

غير أنه بعد ذلك امتد استعمال هذه التقنية في الولايات المتحدة الأمريكية إلى مجالات أخرى والمعروفة بـ « Assets Basked Securities » التي يرمز لها بـ (ABS) وتعتمد على ديون من طبيعة مختلفة لتمس الديون الناتجة عن بطاقات الائتمان أو قروض الاستهلاك، الاعتمادات الإيجارية الخاصة بالسيارات، الطائرات وحتى المنح المقدمة للطلبة³¹.

وهو الوضع بالنسبة للدول العربية التي اتسعت فيها مجالات التوريق لتشمل حتى القروض الاستهلاكية كإثراء السيارات ويرجع السبب في ذلك إلى أن ضمانات القرض العقاري في الجزائر أكثر تحفيزا

للمستثمرين على خلاف القروض الاستهلاكية الأمر الذي يكشف عنه واقع تقنية التوريق في الجزائر الذي يؤكد محدودية هذه الآلية التي لم تعرف انتشارا وامتدادا في نطاقها على مستوى السوق المالية وتغيب الإحصائيات التي يمكن ان نتعرف من خلالها عن مركزها على خلاف العديد من الدول التي ساهمت هذه الأخيرة في انعاش القطاع المال عموما والقطاع المصرفي بصفة خاصة³².

أكثر من ذلك فإن التوريق في القانون الجزائري يقتصر على تحويل الديون إلى سندات دون أسهم لأن العملية الثانية تتطلب بعض التقنيات والهيكل فتفتقدها الجزائر حاليا كالسوق المالية النشطة والوسطاء الفاعلين فيها.

بالنتيجة فإن عملية التوريق لا يمكن حصرها في القروض الرهنية، وعليه فإن تجربة الجزائر في هذا المجال والتي ارتكزت على توريق القروض الرهنية يمكن تطويرها لتشمل قروض أخرى من طبيعة متجانسة أو ديون.

وعموما رغم وضع الإطار القانوني للتوريق في الجزائر بموجب القانون رقم 05-06 الخاص بتوريق القروض الرهنية إلا أن التطبيق الفعلي لتقنية توريق ما يزال يندرج ضمن المشاريع المستقبلية لمؤسسة إعادة التمويل الرهني مقارنة بغيرها من مؤسسات التوريق في مختلف الدول.

الفرع الثاني: غياب تقنية التورق الإسلامي

يضاف إلى محدودية مجال التوريق التقليدي الممارس من البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية باعتبارها المؤسسة المتنازلة، غياب التوريق الإسلامي أو التصكيك في الوسط المالي الذي يعد في الحقيقة أداة لمعالجة مساوئ التوريق التقليدي بالنسبة للدول الإسلامية وللمصارف الإسلامية والتي اعتبرتها العملية البديلة للتوريق التقليدي.

فالتصكيك عبارة عن توريق موافق للضوابط الشرعية³³، ومفاده أيضا "عملية تقسيم الأصول والموجودات المالية إلى أجزاء يمثل كل منها صكا قابل للتداول لأغراض الاستثمار في سوق المال وفق للقيود والمعايير الشرعية"³⁴.

لا يختلف التوريق الإسلامي عن التوريق التقليدي في مجال إصدار وتداول الأوراق في السوق المالي غير أنه يشترط أن تكون الأوراق (الصكوك) مباحة شرعا وتستند إلى أصول تدربها لا على الديون التي تستند إلى أصول.

تخضع على هذا عملية التوريق الإسلامي لضوابط ومعايير خاصة يجب مراعاتها لتتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية:

- أن تكون نوعية الأصول المصككة من الأصول المباحة شرعا.
- أن يكون بيع الأصول المراد تصكيكها مبنية على الديون في الذمم من المنشئ إلى شركة التصكيك أو التوريق الإسلامي نقدا لغرض الابتعاد عن بيع الدين بالدين.
- أن تكون خطوات وهيكل التصكيك مقبولة شرعا.
- عنصر الملكية للأصول حتى تصبح العملية وتبرر الاستفادة من العوائد

- يجب أن يراعى في إصدار الصكوك مبدأ الأولويات في المكرس في الاقتصاد الإسلامي.
- يجب أن يراعى في مآلات عملية التكيك ومدى ملائمتها للمصلحة العامة³⁵.
- يمكن إبراز أهم أوجه التميز لعملية التصكيك (التوريق الإسلامي) فيما يلي:
- عملية تسمح بتحويل أصول أو منافع إلى سندات أو صكوك إسلامية قابلة للتداول.
- تسمح هذه العملية بالحصول على العديد من المنتجات المالية وهو مما يتيح عدد الخيارات أمام البنوك المؤسسات المالية والمستثمرين.
- التصكيك مرتبط بأصول حقيقية أو منافع كما أنه موافق للضوابط الشرعية بعيد على العائد الربوي أي أسعار الفوائد بل يعتمد على العائد الناتج عن استثمار الأصول.
- المنتجات المنبثقة عن عملية التصكيك يتم تداولها في السوق الثانوية وهو ما يضمن سيولتها العالية ويزيد من أهميتها³⁶.
- يعد التوريق الإسلامي إحدى أهم الأدوات المالية الناجحة والمساهمة بصورة فعالة في تمويل مشروعات البنية التحتية المختلفة من كهرباء وطرق وسكك حديدية وقد اعتمدت عليها العديد من البلدان عليها وتستحوذ ماليزيا على نسبة 75 بالمائة من إصدارات الصكوك العالمية بل وتعتبر التجربة الماليزية الرائدة في مجال التصكيك وهي أول سوق على المستوى العالمي على أنها امتدت إلى صكوك المربحة والبيع بالثمن الآجل خلافا لما اسقر عليه جمهور العلماء المسلمين³⁷.
- تتفوق كذلك الامارات العربية المتحدة والسعودية على بقية دول الخليج العربي في إصدار هذه الصكوك³⁸. الأمر الذي يدفعنا إلى التأكيد على ضرورة تبنيها في منظوماتنا القانونية بما يسمح للبنوك الإسلامية خاصة بإعمالها والاستفادة من تجارب الدول بشأنها لا سيما لمحاسنها التي تتمحور أساسا في قلة المخاطر والابتعاد عن المعاملات الربوية وكذا لقيامها على الشفافية والحد.
- تقوم على هذا الأساس ضرورة تبني تقنية التوريق الإسلامي التي نجحت فيها العديد من الدول العربية واعتمدتها الكثير من البنوك الإسلامية كبنك قطر الإسلامي وشركة رساميل الكويتية³⁹.
- يمكن التأكيد مما سبق على أن نشاط التوريق في الجزائر ضعيف جدا مقارنة بالدول العربية وبصفة خاصة حتى الدول الأفريقية رغم كونها السبابة لإنشاء أول مؤسسة ذات غرض خاص (SRH) أي شركة إعادة التمويل الرهني حيث لم يشهد السوق المالي الثانوي سوى معاملة توريق واحدة بقيمة إجمالية تقدر بحوالي 32 مليون دولار تمت في سنة 2003 من قبل هذه الشركة ومنذ ذلك الحين إلى وقتنا هذا لم تعرف الجزائر أي عملية توريق⁴⁰، بل لا تتوفر حاليا أي معلومة عن العمليات التي تقوم بها ولا أية احصائيات عن نشاطها مما يصعب معه الوقوف عند واقع هذه التقنية في السوق المالية الجزائرية.

الخاتمة:

تنطوي عملية التوريق على مزايا جوهرية سواء على البنوك أو على الاقتصاد بصفة عامة، فبالنسبة للبنوك فالتوريق يعد قناة للرفع من كفاءة دورتها المالية والإنتاجية، وبالتالي الرفع من قدرتها التنافسية أما بالنسبة للاقتصاد فهذه التقنية تدفع به إلى الاعتماد بصورة أكثر على أسواق المال كبديل أفضل عن تقنية تمويل المشاريع بالقروض البنكية أي الأساليب التقليدية (الوساطة المالية).

ما يمكن القول أيضا في إطار تحديد مكانة التوريق في السوق المالية الجزائرية هو محدودية سوق التوريق المصرفي في الجزائر والتواجد المحتشم لهذه التقنية فرغم وجود الإطار القانوني له والذي يعود لسنة 2006، إلا أن تطبيق هذه التقنية لا يزال يندرج في إطار الأفاق المستقبلية للمنظومة المصرفية الجزائرية.

عليه ولغرض تفعيل هذه التقنية والاستفادة من مزاياها على ضوء تجارب الدول في هذا المجال يمكن التأكيد على جملة من الاقتراحات وهي:

- ضرورة تفعيل سوق رأس المال في الجزائر، إذ لا يمكن تصور وجود توريق في اقتصاد بوجود سوق مالية في مرحلة الانشاء، فإيجاد سوق للتوريق مرهون بوجود سوق مالية فعالة مع التركيز على إيجاد بورصة نشطة في مجال السندات. وعليه لابد من تطوير أسواق المال من منطلق أن عملية التوريق تركز على أسواق الأوراق المالية بل هو مسرحها.

- ضرورة العمل على تقوية الرقابة على البنوك

- لا بد من إيجاد شركات لتقييم الأصول

- تفعيل دور شركات التأمين لتحسين نوع الأصول المورقة.

- إنشاء قاعدة معلومات للاستعلام عن العملاء

- توسيع مجال التوريق أو نطاقه وعدم حصره في المجال العقاري، فصحيح أن الولايات المتحدة الأمريكية بدأت بتوريق القروض الرهنية ثم توسعت بعد ذلك ليشمل أنواع أخرى من القروض لكن بالنسبة للجزائر يمكن التفكير في وضع إطار قانوني واسع لعملية التوريق ليشمل أشكال متنوعة من القروض إضافة إلى القروض الرهنية. فالاستفادة من تجربة من سبق لهذا المجال مع الأخذ بعين الاعتبار الواقع الاقتصادي الجزائري، تسمح باختصار الوقت والاستفادة من إيجابيات التوريق وتجنب المشاكل التي وقعت فيها بعض الدول.

- التركيز في الإطار القانوني للتوريق على مخاطره ومن ثم فرض آليات للحد منها مع تحديد المستثمرين الذين يحق لهم الدخول في دورة التوريق الواسعة.

- يجب على البنوك رسم سياسة ائتمانية تحدد بناء على معايير اقتصاد سوق من يحق له الاستفادة من قروضها.

- ضرورة التحكم في تقنية التوريق والتحكم أكثر في استعمالها، فسوء الاستعمال والتساهل في منح القروض وعدم طلب ضمانات كافية قد يولد أزمة كما حدث في الولايات المتحدة الأمريكية على إثر أزمة الرهن العقاري التي مرت بها والتي كان سببها الرئيس سوء استعمال هذه الآلية وعدم ربط اللجوء لها بضمانات.

- ضرورة اصدار النصوص التنظيمية للقانون رقم 05-06.

- اصدار التشريعات النازمة لعملية التوريق الإسلامي التي يجب الالتزام بموجبها بالضوابط الإسلامية والاهتمام بتجسيد توريق الدين السلي بما يسمح بالابتعاد عن المعاملات الربوية. وعليه واستنادا إلى النجاح المسجل في عملية التوريق الإسلامي في الدول التي تبنتها يصبح من الضروري العمل على تكريس التوريق الإسلامي من منطلق أن الدولة الجزائرية دولة إسلامية.

الهوامش:

(1) بلعيساوي محمد الطاهر، "توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 1، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، ص 166.

(2) عمر طالب، أثر توريق الديون الرهنية على أداء السوق الثانوية العقارية-دراسة مقارنة لبلدان شمال افريقيا-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، 2015 جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 312.

(3) Voir: srh.dz.org ; consulté le 28-12-2021 à 21h16.

(4) بوحفص نعناعة، "الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر"، مجلة المفكر، المجلد 5، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جاكعة محمد خيضر، 2010، ص 364.

(5) OUACHEM Farida, **La titrisation des créances hypothécaire**, Mémoire pour obtention du diplôme de Magister, Faculté des sciences économiques, commerciales et des sciences de gestion, Université mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou, 2013, P 27.

(6) عمر طالب، مرجع سابق، ص 308.

(7) مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص القانون الدولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 276.

(8) بوحفص جلاب نعناعة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري (دراسة مقارنة)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009، ص 276.

- (9) أنشئ المؤتمر المركزي على السندات بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 02 ذي الحجة عام 1413 الموافق لـ 23 ماي سنة 1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمّم للقيام بالوظائف التالية: المحافظة على الأوراق المالية، تداول الأوراق المالية بالدفع من حساب إلى حساب، إدارة الأوراق المالية.
- (10) مصطفى سميرة، مرجع سابق، ص 365.
- (11) بوحفص جلاب نعناعة، "الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر"، مرجع سابق، ص 365.
- (12) عبدلي أمينة، "الاطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 9، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله، تيبازة، 2020، ص 101.
- (13) لتفاصيل أكثر راجع: مرابطي سناء، "أهمية عملية التوريق في تنشيط سوق الأوراق المالية في إطار تجارب بعض الدول العربية"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير شعبة أسواق مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم العلوم المالية، جامعة باجي مختار عنابة، 2011، ص 129.
- (14) أنظر المادة 08 من القانون رقم 05-06، سالف الذكر.
- (15) أنظر المادة 14 من القانون نفسه.
- (16) كسال سامية، "دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2013، ص 217.
- (17) سقلاب فريدة، مرجع سابق، ص 248.
- (18) عمر طالب، مرجع سابق، ص 311.
- (19) أنظر المواد 22، 23، 24 من القانون رقم 05-06، سالف الذكر.
- (20) تفاصيل حصيلة أعمالها في مجال التوريق متوفرة على الموقع الرسمي لثروت للتوريق كونتكت سابقا.
- (21) بن علقمة مليكة، "تقنية التوريق وتقنية التنقية في القطاع المصرفي الجزائري"، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 10، عدد 03، مخبر الاقتصاد الرقمي في الجزائر، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2019، ص 213.
- (22) عمار بوطوكوك، دور التوريق في نشاط البنك - حالة بنك التنمية المحلية-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 106.
- (23) مأخوذ من المرجع نفسه، ص 118.
- (24) عمر طالب، مرجع سابق، ص 387.
- (25) بن علقمة مليكة، "تقنية التوريق وتقنية التنقية في القطاع المصرفي الجزائري"، مرجع سابق، ص 230.
- (26) راجع في ذلك: بن علقمة مليكة، "دراسة تحليلية لتجربة المملكة المغربية في مجال عمليات التوريق (التسديد)"، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 6، أبريل 2018، ص 43.
- (27) حميل نورة، "تداعيات الجائحة الصحية كوفيد 19 على الأسواق المالية"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 16، عدد خاص 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021، ص 82.
- (28) محمودي بشير، "توريق القروض الرهنية أداة تمويلية لقطاع السكن في الجزائر"، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 1، مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية بالجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2021، ص 232.
- (29) امال بوسواك - بوريش هشام، "واقع الابتكارات المالية في البنوك: البنوك العمومية الجزائرية نموذجا"، مجلة رؤى اقتصادية، المجلد 2، العدد 2، جامعة محمد لخضر الوادي، الجزائر، 2017، ص 96.
- (30) بلعيساوي محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 164.
- (31) المرجع نفسه، ص 164.
- (32) كسال سامية، مرجع سابق، ص 238.
- (33) نور الدين كروس، "التصكيك المالي والتسديد - دراسة مقارنة-"، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، العدد الثامن، المركز الجامعي تسمسيلت، الجزائر، 2017، ص 658.

- (34) بباس منيرة، "التوريق بين الواقع العملي والتكييف الشرعي-دراسة حالة ماليزيا -"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد الأول، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2017، ص 383
- (35) مأخوذ من المرجع نفسه، ص 370. وللتفصيل أكثر راجع أيضا خالد فرحات، "توريق الدين التقليدي والإسلامي"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد الأول، جامعة دمشق، سوريا، 2013، ص 229.
- (36) نور الدين كروس، مرجع سابق، ص 658.
- (37) المرجع نفسه، ص 376.
- (38) خالد فرحات، مرجع سابق، ص 233.
- (39) لتفاصيل أكثر راجع: يوسف علي وبوزيان رحمان، "التوريق وأزمة المالية الراهنة"، مداخلة أُلقيت في الملتقى الدولي الثاني حول "الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية، النظام المصرفي الإسلامي نموذجا"، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، المركز الجامعي خميس مليانة، يومي 05-06 ماي 2008، ص 13.
- (40) عمر طالب، مرجع سابق، ص 312.

النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر



الدكتور/ محمد لمين سلخ
جامعة الوادي، (الجزائر)
الدكتور/ عثمان حويذق
جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

لقد استحدث المشرع الجزائري شركة إعادة التمويل الرهني والتي تعتبر من أهم المؤسسات المالية المستحدثة التي تساهم في توفير السيولة المالية وتعزيز الضمانات والائتمان للبنوك في مجال منح القروض العقارية (السكنية) ذلك أنها تخفف العبء على ميزانية الدولة من جهة وتنعش السوق العقارية الرهنية من جهة أخرى ولاسيما أنها تستعمل تقنية توريق القروض الرهنية.

الكلمات المفتاحية: النظام القانوني؛ شركة إعادة التمويل الرهني؛ إعادة التمويل؛ إجراءات إعادة التمويل؛ طرق إعادة التمويل.

Abstract:

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 :

The legal system; Mortgage Refinance Company; refinancing; Refinancing procedures; Refinancing Methods.

مقدمة:

يعتبر إنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني من بين أحدث الآليات والأساليب التي تم التوصل إليها كحل لمشكلة التمويل طويل الأجل بصفة عامة والتمويل العقاري بصفة خاصة، بالنظر للمشاكل المطروح في الجزائر بداية الألفية الجديدة المتمثل في عدم اقبال البنوك المتواجدة في الساحة المالية على المشاركة في التمويل العقاري على الرغم من توفر النظام القانوني اللازم لذلك، لأن هذا الأخير يعتبر قطاع استراتيجي ذو أهمية قصوى في تنشيط وتفعيل حركة الاقتصاد الوطني، ونظراً لعجز البنوك عن تلبية طلبات تمويل السكن ذات القيمة المرتفعة، نظراً لطبيعة الموارد المالية التي تتوفر عليها والتي يغلب عليها الطابع قصير الأمد.

حيث إن إعادة التمويل الرهني يهدف إلى تيسير شروط الإقراض العقاري ومعالجة قضية تعدها كل الدول ذات أهمية قصوى سواءً أكان ذلك على المستوى الاجتماعي أو على المستوى الاقتصادي. تعتبر الولايات المتحدة الأمريكية دولة رائدة في هذا المجال فهي أول من قام بإنشاء وتطوير أنظمة التمويل الرهني التي انعكست آثارها إيجاباً على تحسين أداء الائتمان وكفاءة الأسواق المالية وكذا نمو قطاع السكن والسوق العقارية عموماً، وهو الأمر الذي دفع بالعديد من الدول عبر العالم، وأواخر القرن العشرين، إلى اتباع النموذج الأمريكي في هذا المجال والذي يركز على مستويين (سوق ابتدائية وسوق ثانوية) للتمويل الرهني العقاري.

تعد الجزائر من بين هاته الدول التي اختارت مبدئياً النظام الأمريكي لإعادة التمويل الرهني، حيث أنشئت في نهاية سنة 1997 شركة مالية متخصصة في إعادة تمويل الرهني، للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، لا سيما في مجال السكن، حيث تعمل هذه الشركة على توفير السيولة المالية للبنوك الممولة للسكن عموماً وذلك عن طريق إعادة تمويل القروض المضمونة برهن رسمي وذلك بتحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول، مما يجعلها تلعب دوراً كبيراً في دعم فاعلية الرهن العقاري وذلك من خلال تعزيز الائتمان والضمان للبنك الذي يعتبر دائن مرتين، حيث أن المشرع الجزائري أصدر عدة قوانين ومراسم تنفيذية تتعلق بهاته المؤسسة ومجال تخصصها.

لذا نطرح الإشكال التالي: كيف نظم المشرع الجزائري شركة إعادة التمويل الرهني «SRH» ؟

من هذا المنطلق، سنتناول من خلال هذا البحث دراسة النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر، حيث نتناول في المبحث الأول مفهوم مؤسسة إعادة التمويل الرهني وفي المبحث الثاني سنتناول آليات عمل مؤسسة إعادة التمويل الرهني.

المبحث الأول:

مفهوم مؤسسة إعادة التمويل الرهني

للحديث عن مفهوم مؤسسة إعادة التمويل الرهني لابد من تعريفها وتحديد أهدافها ومهامها.

أولاً- تعريف مؤسسة إعادة التمويل الرهني:

هي عبارة عن مؤسسة مالية غير بنكية معتمدة من طرف بنك الجزائر بموجب مقرر رقم: 01-98، مؤرخ في: 1998/04/06،⁽¹⁾ بناء على ترخيص مجلس النقد والقرض رقم: 06-97، المؤرخ في: 1997/11/17، تكون في شكل مؤسسة عمومية اقتصادية (EPE) باعتبارها مؤسسة عمومية اقتصادية خاضعة للأمر رقم: 04-01، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصائصها، وهي تأخذ شكل شركة تجارية ذات رؤوس أموال (شركة أموال) وفقاً للأشكال المنصوص عليها في القانون التجاري،⁽²⁾ وهي بالتحديد شركة ذات أسهم (SPA)،⁽³⁾ تسمى مؤسسة إعادة التمويل الرهني Société de Refinancement Hypothécaire (SRH)،⁽⁴⁾ تتميز هذه الشركة على غرار شركات القطاع العام ببعض القواعد الخاصة تتمثل في:

— يشتمل مجلس إدارة الشركة أو مجلس المراقبة على مقعدين لصالح العمال الأجراء وفقاً لأحكام قانون العمل.⁽⁵⁾

— بالإضافة إلى أجهزة الإدارة المنصوص عليها في القانون التجاري والخاصة بشركات الأموال، تخضع هذه الشركة لمجلس مساهمات الدولة.⁽⁶⁾

— بالنسبة للجمعية العامة لهاته المؤسسة يتولى مهامها ممثلون مؤهلون قانوناً من مجلس مساهمات الدولة، يمارسون مهامهم طبقاً للشروط والكيفيات التي نص عليها القانون التجاري فيما يخص شركات الأموال.⁽⁷⁾

رأس مالها يتكون من 833 سهم بمبلغ إجمالي يقدر بـ: 4.165.000.000,00 دج قابل للزيادة، المساهمون الرئيسيين فيه هم: الخزينة العمومية، البنوك العمومية، شركات التأمين،⁽⁸⁾ لبداية نشاطها استفادت الشركة من المساعدة التقنية للشركة الأمريكية "فاني مي" المتخصصة في إعادة تمويل السكن، وكذا المساعدة المالية للبنك العالمي.⁽⁹⁾

ثانياً- أهداف مؤسسة إعادة التمويل الرهني:

تتمثل أهداف مؤسسة إعادة التمويل الرهني أساساً في تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين إلى جانب الأهداف التالية:⁽¹⁰⁾

— ترقية نظام تمويل السكن على مدى المتوسط والطويل؛

— تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية؛

- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة؛
 - المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية الوطنية، لتقديم القروض إلى المواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكنا لائقا بهم، وكذلك تشجيع المنافسة في هذا الميدان؛
 - جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهونات عقارية من الدرجة العالية بما يتفق مع القوانين المعمول بها؛
 - تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في ميدان القرض الرهني.
- ثالثاً- مهام مؤسسة إعادة التمويل الرهني:
- تتمثل مهام مؤسسة إعادة التمويل الرهني التي وردت في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي كما يلي:⁽¹¹⁾
- تبني استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن.
 - العمل على تطوير وتحسين السوق المالي في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في استثمارات طويلة ومتوسطة الأجل.⁽¹²⁾
 - العمل على تطوير وتحسين سوق تمويلي إسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية.
 - تعزيز رقي نوعية الديون الغير عقارية وتوفير التحفيزات الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدون من منح القروض السكنية في ظل إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة وفق شروط السوق.
 - عرض شروط إعادة التمويل وكذا صيغ متابعة شروط التمويل على بنك الجزائر قصد المصادقة عليها.
 - إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية.
 - العمل على تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين (البنوك) على منح قروض سكنية.
 - تقديم التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين على منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل، بنسب فوائد معقولة ومقبولة وفقاً لشروط السوق.⁽¹³⁾

رابعاً- طريقة عمل مؤسسة إعادة التمويل الرهني:

طريقة عمل مؤسسة إعادة التمويل الرهني تتمثل أساساً في أنها تقوم بإعادة تحويل القروض والديون الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية وتحل محل هذه البنوك في أخذ الرهن المقيّد للعقار محل التمويل لتستغله كضمان لها في استقاء ديونها ويشترط أن يكون هذا الضمان مقيداً ومشهراً وفقاً لأحكام القانون المدني لا سيما المادة: 883⁽¹⁴⁾.

كما تعمل هذه المؤسسة المالية على إعادة تمويل القروض الرهنية أو القروض الممنوحة للمتعاملين في إطار الترقية العقارية والمضمونة برهن رسمي وذلك بجمعها لها في شكل قرض واحد ومعدل 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.⁽¹⁵⁾

ذلك أن هذه الشركة تتدخل على مستوى السوق الثانوية التي تسمح للبنك (المقرض) والذي يعتبر دائن مرتين أن 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 لجوئها إلى اكتتاب رأسمال مرتفع وتوفير السيولة والحصول على هامش ربح ثابت وعدم التأثر بمخاطر تقلبات أسعار الفائدة في السوق.⁽¹⁶⁾

المبحث الثاني:

آليات عمل مؤسسة إعادة التمويل الرهني

لقيام مؤسسة إعادة التمويل الرهني بالمهام المسندة لها ينبغي توفر مجموعة من الشروط كما ينبغي اتباع مجموعة من الإجراءات والاعتماد على طرق لإعادة التمويل الرهني، ف فيما تتمثل تلك الشروط والإجراءات والطرق.

أولاً- شروط إعادة التمويل الرهني وتعبئة القروض:

هناك شروط لإعادة التمويل الرهني وشروط لتعبئة القرض.

1- شروط إعادة التمويل الرهني:

هي عبارة عن مجموعة من المبادئ ينبغي توفرها لقيام مؤسسة إعادة التمويل الرهني بوظيفتها تتمثل فيما يلي:⁽¹⁷⁾

- ينبغي توفير ضمانات من طرف الوسطاء المعتمدين (البنوك والمؤسسات المالية) للشرائح الاجتماعية المحرومة مقابل إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة، حيث تشترط المؤسسة تقديم قائمة إسمية خاصة بالديون المعاد تمويلها من طرفها.

- تشكيل صندوق عقاري ضماناً لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل مؤسسة إعادة التمويل الرهني أثناء الإهلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.

- الاحتفاظ بحق الملكية للديون غير العقارية التي هي في حوزة الوسطاء المعتمدين وكذا حق التحقق والمراقبة من وجودها المادي في عين المكان في أي فترة تحددها.
- اشتراط التزام الوسيط (البنك أو المؤسسة المالية) المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت.
- اشتراط إعداد عقد بيع خاص بتحويل الملكية للديون العقارية يجمع ما بين الوسيط (البنك أو المؤسسة المالية) وشركة إعادة التمويل الرهني.
- يشترط أيضا حسن تسيير القروض من طرف الوسيط (البنك أو المؤسسة المالية) للحصول على إعادة تمويل رهني.
- اشتراط أن تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء (البنوك والمؤسسات المالية) برهون من الدرجة الأولى.
- لا يمكن أن تتعدى المدة القصوى للقروض العقارية مدة 25 سنة.
- على الوسيط المالي، أن يلتزم بالقيام بإجراءات تحويل الرهونات المطلوبة إلى شركة إعادة التمويل الرهني، بحيث تكون قيمة هذه الرهونات (الضمانات) لا تقل عن 125% من مبلغ إعادة التمويل. هذه الضمانات يجب أن تكون على شكل عقارات مرهونة من الرتبة الأولى أو على شكل ضمانات أخرى متساوية القيمة القانونية، يتم تظهيرها لشركة إعادة التمويل الرهني من طرف الوسيط المالي، مقابل إتمام عملية إعادة التمويل.
- إضافة إلى أنه يمكن لشركة إعادة التمويل الرهني طلب ضمانات إضافية في شكل أذونات الخزينة، أو أوراق مالية. تحسبا للحالات التالية:⁽¹⁸⁾
 - انخفاض قيمة الضمانات الممنوحة بفعل التذبذبات في معدلات الفائدة أو التضخم؛
 - التسديد المسبق؛
 - إعسار المدين.

2- شروط تعبئة القروض:

للاستفادة من إعادة التمويل للقروض العقارية ينبغي توفر مجموعة من الشروط في الوسيط هي:⁽¹⁹⁾

- أن يكون بنك أو مؤسسة مالية معتمدة طبقا للتشريع الساري المفعول.
- أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية معتمد وقابل للمراقبة من قبل مؤسسة إعادة التمويل الرهني، وأن تكون الرقابة ورقية وميدانية.
- أن تكون حسابات الاستغلال للوسيط والخاصة بالسنة الفارطة مصادق عليها من طرف جمعية المساهمين المجتمعين في دورة عادية.

- يشترط أن يتضمن طلب القرض المقدم من طرف الوسيط مجموعة من البيانات.
- يجب ألا تتعدى قيمة قرض إعادة التمويل نسبة 80% من قيمة الضمانات المقدمة.
- يجب أن يكون الغرض من طلب قرض إعادة التمويل هو شراء أو بناء أو توسيع سكن.
- يجب ألا يقل المعدل المتوسط لمدة القرض المتبقية عن 140% من قيمة القرض الممنوح من مؤسسة إعادة التمويل الرهني للوسيط.
- يجب ألا تقل مدة القروض المضمونة والمقدمة إلى مؤسسة إعادة التمويل الرهني 15 سنة على المدى المتوسط.

ثانياً: إجراءات إعادة التمويل الرهني

من الناحية العملية فإن تدخل مؤسسة إعادة التمويل الرهني يكون وفقاً للإجراءات التالية:

- 1- بعد منح البنك لقرض مضمون برهن رسمي يقوم بإرسال ملفات المقترضين إلى مؤسسة إعادة التمويل الرهني والتي تقوم بدورها بإعادة دراستها على ضوء المعايير المحددة في مجال القروض خاصة فيما يتعلق بالضمانات، فإذا لاحظت أن البنك قد أحترم المعايير المعمول بها قانوناً ولا سيما من ناحية الضمانات، تقوم بتأمينه وتحتفظ بعقد الرهن الرسمي المقدم من المقترض (المدين الراهن) ثم تقوم على أساسه بإعادة تمويل البنك، أما في حالة عدم احترام المعايير المعمول بها في هذا المجال فإن إعادة التمويل يكون على مسؤولية البنك المانح القرض وحده.⁽²⁰⁾
- 2- تقوم مؤسسة إعادة التمويل الرهني بإضافة نسبة الفائدة لصالحها إلى جانب مبلغ القرض الممنوح من البنك مضاف إليه نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك المانح للقرض، وكما ذكرنا أعلاه فإن مؤسسة إعادة التمويل الرهني لا تقوم بإعادة التمويل إلا عند تقديم البنك للقروض العقارية لصالح المتعاملين لا سيما عند التأكد أن القرض مضمون برهن رسمي، حيث أن هذا الأخير يعتبر الضمان الحقيقي الذي يمكن للبنك من خلاله الحصول على إعادة التمويل.⁽²¹⁾
- 3- بعد ذلك تقوم مؤسسة إعادة التمويل الرهني بطرح الرهون العقارية في شكل سندات في السوق المالية بعد أن تأخذها ضمان لها، ومن ثم تصبح هذه الرهون محلاً للبيع والشراء مما ينشط السوق المالية.⁽²²⁾

حيث يتم تحويل حق ملكية الديون العقارية إلى مؤسسة إعادة التمويل الرهني والتي هي عبارة عن قروض مضمونة برهن رسمي يتم هذا التحويل عن طريق حوالة الحق التي تبرم ما بين البنك والمؤسسة، ويتم تحديد قيمة إعادة التمويل وفقاً لنسبة قيمة القرض على قيمة الرهن والتي يجب ألا تتجاوز 80% من قيمة الضمانات المقدمة، حيث تبدأ عملية التحصيل لمستحقات إعادة التمويل خلال مدة زمنية لا تتجاوز شهراً واحداً وذلك بعد تقديم وثيقة الاعتراف بالدين من طرف البنك (الدائن المرتهن)،

ويتم تحديد سعر الفائدة وفقا للمعدل المتوسط لتكلفة الموارد التي تحصل عليها مؤسسة إعادة التمويل الرهني من السوق المالية الثانوية كأكبر نسبة بعد إضافة هامش يتراوح بين 0.5% و 1%⁽²³⁾.

حتى تتمكن مؤسسة إعادة التمويل الرهني من إتمام هذه العملية تقوم بإصدار سندات استحقاق، وقد كانت أول تجربة لمؤسسة إعادة التمويل الرهني في إصدار سندات في إطار عملية إعادة التمويل لمحفظة القروض العقارية الممنوحة من قبل بنك التنمية المحلية BDL⁽²⁴⁾.

ثالثاً- طرق إعادة التمويل الرهني:

بالرجوع إلى الفقرة (02) من المادة: 50 لقانون المالية لسنة 2005،⁽²⁵⁾ والتي مفادها أن الرهن الرسمي الذي يحوزه البنك (الدائن المرتهن) ينتقل إلى مؤسسة مالية أخرى (مؤسسة إعادة التمويل الرهني) عن طريق الوفاء مع الحلول الشخصي الاتفاقي وذلك في إطار عملية إعادة التمويل الرهني، بما يتوافق مع أحكام المادة: 264 من القانون المدني التي تتحدث عن انتقال التوابع والضمانات المتعلقة بالحق من الدائن إلى من حل محله قانوناً أو اتفاقاً وفقاً لأحكام حوالة الحق،⁽²⁶⁾ حيث تقوم المؤسسة بإعادة التمويل الرهني وفقاً لطريقتين أساسيتين هما:

1- إعادة التمويل مع حق الرجوع:

وفقاً لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد (البنك أو المؤسسة المالية) المانح للقروض العقارية أن يحصل على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في حدود قصوى 80% من قيمة الضمانات المقدمة، غير أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد (البنك أو المؤسسة المالية) ويتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن إذ أن جميع رهون العقارية والتأمينات تبقى مسجلة باسم الوسيط المعتمد.

بقي أن نشير هنا إلى أن جميع رهون الرسمية تبقى مسجلة باسم الوسيط المعتمد (البنك أو المؤسسة المالية) الذي يعتبر دائن مرتين، ومن ثم فإن الرهن الرسمي لا ينتقل من البنك (الدائن المرتهن) إلى مؤسسة إعادة التمويل الرهني، وعليه لا يوجد حلول اتفاقي، وبذلك يمكن أن ترجع مؤسسة إعادة التمويل الرهني على البنك المقرض الذي يعتبر دائن مرتين في حالة عجز المقترضين عن السداد.⁽²⁷⁾

2- إعادة التمويل بدون حق الرجوع:

وفقاً لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد (البنك أو المؤسسة المالية) الذي قام بمنح قروض عقارية أن يحصل على المبالغ المالية المطلوبة في إطار إعادة التمويل الرهني باعتباره دائن مرتين، بعد أن يتم تحويل جميع رهون والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، ومن ثم نكون بصدد تطبيق حوالة الحق التي تطرق لها القانون المدني في المواد من 239 إلى 250، حيث ينتقل الحق بكل توابعه وضماناته على أن تتحمل مؤسسة إعادة التمويل الرهني الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها⁽²⁸⁾ وذلك عند توافر مجموعة من الشروط هي:⁽²⁹⁾

أ) أن يتعهد البنك بالاستمرار في تسير القروض المتنازل عنها لفائدة المؤسسة مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها.

(ب) أن يوقع البنك عقدا يتضمن الالتزام بإدارة وتسيير المبالغ المستحقة من المقترضين.
(ج) ضرورة توقيع البنك مع مؤسسة إعادة التمويل الرهني على اتفاقية التنازل عن الديون.
بقي أن نشير في الأخير إلى أن مؤسسة إعادة التمويل الرهني في الجزائر ومنذ إنشائها تتعامل وفق الطريقة الأولى (إعادة التمويل مع حق الرجوع) في عمليات تمويل رهن، ومن ثم فإن البنوك المقرضة هي التي تتحمل مخاطر عجز المتعاملين العقاريين عن سداد ديونهم، لذا فإن الضمانات المقدمة للمؤسسة هي عبارة عن أوراق مالية وليست رهون، لأن الرهون تبقى مسجلة باسم البنك المقرض (الدائن المرتهن).⁽³⁰⁾

الخاتمة:

لقد أنشأ المشرع الجزائري مؤسسة إعادة التمويل الرهني من أجل حل أزمة التمويل العقاري خلال تسعينات القرن الماضي، وذلك لتشجيع البنوك على تقديم القروض العقارية لاسيما 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 سداد 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، حيث أنه وبعد النظر في النظام القانوني الخاص بهاته المؤسسة يتبين أن النصوص المنظمة لهاته المؤسسة ومجال عملها ينقصها التفصيل والتوضيح أكثر، كما أن هناك غياب لأجهزة الرقابة على عمل البنوك المتنازلة عن القروض الرهنية ومؤسسة التوريق والمتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني.

بناء على ما سبق ذكره نقدم بعض الاقتراحات لتفعيل مجال إعادة التمويل الرهني والذي عول 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 وتسائر 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 وذلك ما سوف يخفف العبء على الخزينة العمومية في مجال تمويل الترقية العقارية.

الهوامش:

⁽¹⁾ راجع المادة الأولى من المقرر رقم: 01-98، المؤرخ في: 1998/04/06، والمتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية عدد: 27 المؤرخة في 1998/05/03.

⁽²⁾ راجع المادة: 02 و 05 من الأمر رقم: 04-01، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصائصها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 22 أوت 2001.

- (3) راجع الفقرة الأولى للمادة: 03 من المقرر رقم: 01-98 المذكور أعلاه.
- (4) *La loi de finance 2005 et le développement du marché Hypothécaire, Bulletin Mensuel de la SRH- SPA N°5, Mai 2005, P :10.*
- (5) راجع الفقرة 02 للمادة 05 من الأمر رقم: 04-01 المذكور آنفا.
- (6) راجع المادة 08 و09 و10 من الأمر رقم: 04-01 المذكور آنفا.
- (7) راجع المادة 12 من الأمر رقم: 04-01 المذكور آنفا.
- (8) بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر-دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الحاج لخضر، باتنة الجزائر، 2013-2014، ص 178.
- (9) بوطوكوك عمار، دور التوريق في نشاط البنك -حالة بنك التنمية المحلية-، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة الجزائر، 2007/2008، ص 100.
- (10) بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، 2016/2017، ص 203.
- (11) مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص، بجامعة الإخوة منتوري، قسنطينة الجزائر، 2016/2017، ص 111.
- (12) عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق تخصص قانون أعمال، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2009، ص 98.
- (13) بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 204.
- (14) يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة الجزائر، 2009/2010، ص 44.
- (15) بوعتبة فوزية، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة يحي فارس، المدية الجزائر، 2017/2018، ص 115.
- (16) عبدلي أمينة، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة الجزائر، المجلد: 04، العدد: 02، جوان 2020، ص 96.
- (17) *Les Condition de Refinancement du crédit hypothécaire et Modalité de suivi, Guide pratique, SRH-DTI, Octobre 2003, p 6.*
- (18) بوطوكوك عمار، مرجع سابق، ص 102.
- (19) *Guide Pratique pour le refinancement (SRH) 2011.*
- (20) عبدلي أمينة، مرجع سابق، ص 97.
- (21) عبدلي أمينة، مرجع سابق، ص 97.
- (22) بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 145.
- (23) بوعتبة فوزية، مرجع سابق، ص 117.
- (24) بوحفص نعناعة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة سعد دحلب، البليلة الجزائر، 2008/2009، ص 295-296.
- (25) الصادر بمقتضى القانون رقم: 21/04، المؤرخ في: 2004/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2004/12/30.
- (26) بنت الخوخ مريم، فعالية الرهن العقاري كضمان، رسالة ماجستير في الحقوق تخصص العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2012، ص 49.
- (27) بوعتبة فوزية، مرجع سابق، ص 117.
- (28) بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 207.
- (29) بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص 185.
- (30) بوعتبة فوزية، مرجع سابق، ص 119.

الطبيعة القانونية لشركة إعادة التمويل الرهني



الدكتور/ عبد الرؤوف حلواجي

جامعة الوادي، (الجزائر)

الدكتورة/ أحلام حراش

جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

نبحث في هاته المداخلة الطبيعة القانونية لشركة إعادة التمويل الرهني بوصفها شركة التوريق الوحيدة التي موضوعها إعادة التمويل الرهني في الجزائر، وندرس هذه الطبيعة من خلال شكلها القانوني وطبيعة المساهمين فيها ومهامها وتأثير ذلك على فعاليتها وأثرها على سوق التوريق الناشئ في الجزائر. الكلمات المفتاحية: إعادة التمويل الرهني؛ التوريق؛ مؤسسة مالية؛ صندوق مشترك.

Abstract:

Throughout this intervention, we will discuss the legal nature of the refinancing mortgage company, which is the only securitization company in Algeria whose subject is mortgage refinancing, and we investigate this nature through its legal form, the nature of its shareholders, and its tasks, as well as their impact on its effectiveness and impact on Algeria's emerging securitization market.

Key words: Refinancing mortgage; Securitization; Financial Institution; Mutual Fund.

مقدمة:

سارعت مختلف الأنظمة المصرفية في العالم إلى استحداث عدة آليات تسمح بإعادة تمويل البنوك المقرضة وذلك للسماح لتلك البنوك باستعادة سيولتها المالية ومواصلة نشاطها التمويلي لمختلف القطاعات الاستثمارية والاستهلاكية، ومن بين هذه الآليات المستحدثة لإعادة التمويل نجد آلية توريق القروض وهي آلية تسمح للبنوك بالتنازل عن حقوقها المترتبة عن منح القروض إلى مؤسسات مالية متخصصة لتحويلها إلى أوراق مالية قابلة التداول في السوق المالية، واختلفت الأشكال القانونية للمؤسسات المتنازل لها -مؤسسات التوريق- من نظام قانوني لآخر فهناك أنظمة سمحت للبنوك أو مجموعة بنوك بتأسيس صناديق خاصة تابعة لها للقيام بدور مؤسسة التوريق، بينما نجد أنظمة

قانونية أخرى قننت شكل الكيانات المكلفة بالتوريق حيث اشترطت شكل صناديق مستقلة أو شركات أموال في الغالب.

ورغم أهمية نشاطات التوريق ودوره المهم في إعادة تمويل البنوك المانحة للقروض إلا أن عمليات التوريق في الجزائر ظلت بعيدة عن المستوى المطلوب من حيث حجم العمليات إذ لم يتجاوز حجم القروض المعاد تمويلها الـ 32 مليون الدولار وهذا رغم احتكار شركة إعادة التمويل الرهني "SRH" لهذا النشاط في الجزائر؟ وهذا ما يدعونا إلى طرح التساؤل حول مدى تأثير الطبيعة القانونية لشركة إعادة التمويل الرهني في فعالية نشاط التوريق في الجزائر؟

للإجابة على هذه الإشكالية نقسم بحثنا هذا إلى المحاورين التاليين :

أولاً- تحديد الطبيعة القانونية لشركة إعادة التمويل الرهني.

ثانياً- مهام شركة إعادة التمويل الرهني وتأثيرها على فعالية نشاط التوريق.

أولاً:

تحديد الطبيعة القانونية لشركة إعادة التمويل الرهني

يمكن تحديد الطبيعة القانونية لشركة إعادة التمويل الرهني من خلال شكلها القانوني وطبيعة المساهمين فيها.

1- الشكل القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني:

شركة إعادة التمويل الرهني هي مؤسسة التوريق الوحيدة النشطة في الجزائر، ومؤسسة التوريق هي مؤسسة مالية متخصصة ويشار إليها إختصاراً في الفقه الأنجلو سكسوني THE (SPV) VEHICLE SPECIAL PURPOSE أي مؤسسة ذات غرض خاص تعبيراً على أنها لا تمارس إلا نشاطاً مالياً واحداً ألا وهو التوريق⁽¹⁾.

هذا وقد عرّف المشرع الجزائري مؤسسة التوريق في القانون 05-06 مؤسسة التوريق بأنها: «هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية»⁽²⁾.

ولا نجد أي إشارة صريحة في هاتاه الفقرة إلى الشكل القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني⁽³⁾ لكن بالرجوع إلى المادة 83 من الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض⁽⁴⁾ نجد أنها تشترط أن تؤسس المؤسسات المالية الخاضعة للقانون الجزائري في شكل شركات مساهمة ويترتب على اتخاذ مؤسسة التوريق شكل شركة مساهمة هو حصولها على شخصية معنوية مستقلة.

وبالإطلاع على بعض الأنظمة المقارنة نجد أن مؤسسة التوريق في القانون الفرنسي تسمى الصندوق المشترك للديون "LE FOND COMMUN DE CREANCES (FCC)".

أما في القانون المغربي تسمى "صندوق التوظيف الجماعي للتسييد"، ولا تمتع الهيئة المكلفة بالتوريق في التشريع الفرنسي بالشخصية المعنوية وذلك بنص المادة 02/34 من القانون 1201-88 على عدم تمتع الهيئة المكلفة بالتوريق بالشخصية المعنوية⁽⁵⁾. وهو نفس الموقف الذي جاء به المشرع المغربي في

المادة 03 من القانون 98-10⁽⁶⁾، أما المشرع التونسي فقد خص الكيان القانوني المكلف بالتوريق بنظام خاص وأطلق عليه اسم الصندوق المشترك «الصندوق المشترك للديون هو ملكية مشتركة موضوعه الوحيد اقتناء ديون سليمة في حوزة البنوك أو مؤسسات أخرى...»⁽⁷⁾.

أما عن الشكل القانوني فذلك يعتمد على النظام القانوني للدولة فبعض القوانين تعتبرها شركة مساهمة فغالبا ما تتخذ شكل شركة أسهم وبعض القوانين تعتبرها صناديق ذات غرض خاص: «وهي الهيكل المتخصص في شراء القروض المصرفية من المصارف... ويمكن للمصرف أن ينشأ هذه المؤسسة خصيصا لتوريق قروضه»⁽⁸⁾.

لذلك فمؤسسة التوريق في بعض الأنظمة المقارنة لها طبيعة متميزة عن باقي المؤسسات المالية من حيث الشكل والمهام.

2- طبيعة المساهمين في شركة إعادة التمويل الرهني:

أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني⁽⁹⁾ في الجزائر قبل صدور القانون 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية وهو ما يؤشر إلى وجود نشاط التوريق قبل صدور هذا القانون الذي لم يشر إلى كيفية إنشاء شركة التوريق أو المؤسسات المتنازل لها كما سماها.

وقد ساهمت الخزينة العمومية وأغلب البنوك العمومية وبعض شركات التأمين في الجزائر في رأس مال شركة إعادة التمويل الرهني وذلك على الشكل التالي:

- الخزينة العمومية بنسبة 30.4 %.
- القرض الشعبي الجزائري 13.07 %.
- البنك الوطني الجزائري 13.07 %.
- بنك الجزائر الخارجي 13.07 %.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك 9.12 %.
- الشركة الجزائرية للتأمين 6.08 %.
- البنك الجزائري للتنمية الريفية 6.08 %.
- الشركة الوطنية للتأمين 6.08 %.
- الشركة الجزائرية لتأمينات النقل 3.03 %.

ويتضح من طبيعة الشركات المصرفية والمالية المساهمة أنها شركات رأسمالها مملوك للدولة وهذا العامل له وجهان أحدهما إيجابي ألا وهو تقوية العامل الائتماني للشركة مما يجعلها ذات تصنيف ائتماني عال، وهذا طابع اتصفت به كثير من مؤسسات التوريق في العالم حيث تحظى بتصنيف ائتماني عالي⁽¹⁰⁾، أما الوجه السلبي فيتمثل في البعد الاحتكاري حيث يوحى بذلك وجود هذه المساهمة القوية للخزينة العمومية ومؤسسات ذات رأس مال عمومي في شركة واحدة.

ثانيا:

مهام شركة إعادة التمويل الرهني

تتمثل مهمة مؤسسة التوريق في الحصول على الحقوق الدائنية المتعلقة بالقروض الرهنية وإصدار الأوراق المالية إضافة إلى متابعة الأوراق المالية المصدرة في السوق المالية وتوظيفها وذلك في ظل خضوعها على رقابة على الممارسة من طرف بنك الجزائر.

1- الحصول على حقوق دائنية متعلقة بقروض رهنية:

فالقسم الأول من المهمة يتعلق بكونها مؤسسة متنازل لها عن قروض رهنية وهذا يستوجب منها توفير الظروف المناسبة للحصول على هذه الحقوق ودراسة مدى فائدتها ومردوديتها اقتصاديا وتوفيرها على الشروط القانونية التي تسمح بالقيام بمهمة الإصدار دون إشكاليات، وقد حدد المشرع الجزائري جملة من الشروط الخاصة بالقروض الرهنية وهو النوع الوحيد من القروض التي سمح القانون الجزائري بتوريقها⁽¹¹⁾.

2- إصدار الأوراق المالية:

أما القسم الثاني من المهمة فهو إصدار الأوراق المالية وذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في المواد 03 و 04 من القانون 05-06 ويتم الإصدار وفق نظامين هما الإصدار عن الطريق اللجوء العلني أي الاكتتاب العام أو الإصدار دون اللجوء للإدخار العلني أي الاكتتاب الخاص⁽¹²⁾.

3- متابعة الأوراق المالية المصدرة:

حيث يتطلب نشاط التوريق بقاء الأوراق المالية المصدرة من طرف مؤسسات التوريق ذات ائتمانية عالية من خلال التأكد من الوفاء بالأقساط لدى البنوك المقرضة والمحافظة على الضمانات الموضوعة لديها أو لدى المؤسسة المكلفة بتلقي تلك الأقساط وذلك حسب الاتفاق المبرم بينها وبين البنوك والمؤسسات البادئة بالتوريق.

4- توظيف الأوراق المالية:

يتم توظيف الأوراق المالية مباشرة من طرف مؤسسة التوريق أو عن طريق وسطاء في عمليات البورصة والسوق المالية وذلك وفقا للأحكام المنظمة لعمليات البورصة⁽¹³⁾ وتحرص مؤسسة التوريق على أن يتم التوظيف بسلاسة وفعالية لأن فوائد مؤسسة التوريق تجنيها من خلال توظيف وتسويق الأوراق المالية المصدرة من طرفها في السوق المالية الأولية والثانوية.

ومن خلال هاته المهام التي أوردها القانون 06 – 05 لمؤسسة التوريق فإننا نرى أنه لا يمكن أن يمارس نشاط التوريق في ظل النظام القانوني الساري المفعول في الجزائر كيان قانوني غير مستقل كالصناديق المعروفة في بعض الدول التي تسمح للبنوك بتأسيس صناديق خاصة لتوريق ديونها، وذلك لعدة اعتبارات أولها وهو اعتبار خاص وهو أن المشرع الجزائري اشترط الانتقال الكامل للقروض المتنازل عليها إلى ذمة أخرى⁽¹⁴⁾ وهو ما لا يتوفر إلا في شخص معنوي حاصل على الشخصية المعنوية وذو ذمة مالية مستقلة، أما الاعتبار الثاني فإنه وحسب رأينا لا يمكن أن تنجح هذه الفكرة في الجزائر وذلك راجع

بالأساس إلى الخلفية الشكلية التي تسيطر على المشرع الجزائري الذي لا يسمح بممارسة أي نشاط مستحدث إلا بعد وضع نظام قانوني أو تنظيمي خاص به وهو راجع بالأساس إلى الذهنية الاشتراكية التي بقيت سائدة في الجزائر وهو ما يتناقض مع الخلفية الاقتصادية الليبرالية لنشاط التوريق.

الخاتمة:

يتضح من خلال دراستنا هاته جملة من النتائج نلخصها كالآتي:

- 1- أن الطبيعة القانونية لشركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر واضحة ومحددة، رغم بعض الغموض المشار إليه في عدم النص الصريح على شكل شركة المساهمة، مع تميزها ببعض المميزات الخاصة بالمنسجمة مع طبيعة نشاطها.
 - 2- ن سجل أن هذا الطابع المتميز لشركة إعادة التمويل الرهني هو عامل محفز وداعم لها وليس له أثر على نقص فعالية نشاط التوريق في الجزائر.
 - 3- نلاحظ غياب نص صريح على دور شركة إعادة التمويل الرهني في تسويق أوراقها المالية في السوق المالية.
- نتيجة لذلك ن سجل جملة من الاقتراحات قد تساهم في تحسين النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني وتفعيل نشاط التوريق بشكل عام:
1. وضع أحكام أكثر مرونة ووضوحا بخصوص الشكل القانوني لشركات التوريق من خلال السماح للبنوك من التكتل وتأسيس شركات توريق جديدة لتحفيز المنافسة في سوق التوريق في الجزائر.
 2. التنويع من القروض التي يمكن أن تورقها شركة التوريق وعدم اقتصره على نوع واحد ألا وهو القروض الرهنية الموجهة لتمويل السكن.
 3. توضيح دور شركة إعادة التمويل الرهني كوسيط في عمليات تسويق وتداول الأوراق المالية في السوق المالية من خلال الترخيص الصريح بممارسة هذا الدور بغية توسيع نشاطها.

الهوامش:

- (1) حسين فتحي عثمان. التوريق المصرفي الممارسة والإطار القانوني، دار أبو المجد للطباعة الجديدة، د ط، 2012.
- (2) المادة 02/02 من القانون 05-06 المؤرخ في: 2006/02/20 المتضمن توريق القروض المصرفية الرهنية، ج ر عدد 15 الصادرة في 2006/03/12.
- (3) هناك من الباحثين من اعتبر أنه يمكن أن تتخذ مؤسسة التوريق شكل شركة أو صندوق وذلك و نظرا لغموض نص المادة 02 من لقانون 05-06 حسب رأيه وهذا ماورد في بحث الاستاذة موشارة حنان "دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية" بحث مقدم في إطار الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013 المنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع في فرقة بحث حول: وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية - قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة. منشورة في العدد التجريبي لمجلة الحقوق والحريات - كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة.
- (4) مؤرخ في: 2003/08/26 ج ر عدد: 52 صادرة بتاريخ: 2003/08/27.
- (5) Loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances. JORF de 31/12/1988 p. 16739.
- (6) قانون رقم 83 لسنة 2001 مؤرخ في: 2001/07/04 يتعلق بإصدار مجلة مؤسسات التوظيف الجماعي الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 59 مؤرخ في: 2001/07/24، ص 2326.
- (7) منشور بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية عدد 4726 بتاريخ 05 جمادي الآخرة (1999/09/16) ص 2270.
- (8) مقرر بنك الجزائر رقم 01-98 مؤرخ في 1998/04/06 يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج. ر ج عدد 27 مؤرخة في: 1998/05/03.
- (9) حسين فتحي عثمان. المرجع نفسه، ص 16.
- (10) المادة 10 من القانون 05-06 مرجع سابق.
- (11) حسين فتحي عثمان، المرجع نفسه ص 17.
- (12) راجع في ذلك بحثنا: (عبد الرؤوف حلوجي) نظام توريق القروض المصرفية الرهنية كآلية لدعم الائتمان المصرفي، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون الأعمال، نوقشت بكلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة 2021/2020. ص 228/225.
- (13) المنظمة بموجب المرسوم التشريعي 10-93 المتعلق ببورصة القيم المنقولة المؤرخ في: 1993/05/23، ج ر عدد 34 الصادرة بتاريخ: 1993/05/23، المعدل والمتمم بالقانون 04-03 المؤرخ في : 2003/02/17 ج ر عدد 11 صادرة بتاريخ 2003/02/19.
- (14) هو ما نصت عليه المادة 12 من القانون 05-06 مرجع سابق.

جهاز تنفيذ عملية إعادة التمويل الرهني



الدكتور / كمال فتحي دريس
جامعة الوادي، (الجزائر)
طالبة الدكتوراه / صفاء بن موسى
جامعة ورقلة، (الجزائر)



ملخص:

يعدّ إنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني من بين الآليات والأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتطورة، وهذا كحل لمشكلة التمويل الطويل الأجل بصفة عامة وتمويل قطاع السكن بصفة خاصة، بحيث يعد هذا الأخير قطاع استراتيجي ذو أهمية قصوى في تنشيط وتفعيل حركة الاقتصاد الوطني، وكذا لعجز المصارف عن تلبية طلبات تمويل السكن المرتفعة نظراً لطبيعة الموارد المالية التي يغلب عليها الطابع قصير الأمد.

الكلمات المفتوحة: التمويل الرهني؛ قطاع السكن؛ الرهن العقاري؛ تحويل الديون؛ قانون التوريق.

Abstract :

The establishment of mortgage refinancing institutions is among the modern mechanisms and methods that have been reached in developed countries, as a solution to the problem of long-term financing in general and financing the housing sector in particular, as the latter is a strategic sector of paramount importance in revitalizing and activating the movement of the national economy, as well as The inability of the banks to meet the high demands for housing finance due to the nature of the financial resources, which tend to be of a short-term nature.

Keywords: mortgage finance; housing sector; Mortgage; debt transfer; Securitization Law.

مقدمة:

تعتبر الجزائر من الدول التي تعاني من أزمة الإسكان لذا حاول المشرع الجزائري وضع حلول من أجل القضاء على هذا الإشكال، من خلال القيام بإصلاحات وإجراءات إقتصادية وقانونية منظمة لنشاط مؤسسات القرض في تمويل القطاع العقاري، كما قامت الدولة بإنشاء عدة هيئات ومؤسسات مالية مهمتها الأساسية مساعدة المواطن ومؤسسات القرض على خوض مجال التمويل العقاري وممارسة

القروض العقارية بالإنقاص من مخاطر هذه العملية، أهم هذه المؤسسات "شركة إعادة التمويل الرهني" التي سعت لتحقيق عمليات إعادة التمويل للبنوك العاملة في الجزائر، في إطار إستراتيجية حكومية واسعة، تهدف لتحريك الإستثمار العقاري عن طريق السوق المالية، وجعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن، وتوسيع نشاط الشركة من أجل تنشيط السوق العقارية، والرفع من قدرة التمويل طويل الأجل للبنوك.

وإنطلاقاً من ذلك إرتأينا البحث في موضوع جهاز تنفيذ عملية إعادة التمويل الرهني المتمثل في شركة إعادة التمويل الرهني، والذي تكمن أهميته في كون هذه الشركة تساهم في تنشيط الإقتصاد الوطني من خلال تنشيط سوق الأوراق المالية، وكذا القضاء على مشكل الإسكان في الجزائر، ورفع المستوى الإئتماني والذي من شأنه القضاء على تخوف المؤسسات المالية المصرفية الجزائرية من الإقدام على منح القروض لأنها تحتاج إلى رأسمال معتبر للقيام بذلك.

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع إرتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية: كيف تم تفعيل نشاط شركة إعادة التمويل الرهني العقاري في ظل صدور قانون التوريق رقم 06/05؟ ولقد إقتضت معالجة الإشكالية أن يكون المنهج المتبع هو المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة لإبراز الأحكام الجديدة التي جاءت بها هذه الأخيرة وكيفية تطبيقاتها للوصول إلى نتائج نوضح من خلالها مدى نجاعتها في تنظيم هذا النوع من النشاط.

وللإجابة على الإشكالية السالفة الذكر قسمنا الدراسة إلى محورين، حيث سنتناول في المحور الأول النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني، والذي سنوضح من خلاله نشأة ومفهوم هذه الشركة والمهام المسندة إليها، أما المحور الثاني فخصصناه لآلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني، نوضح من خلاله مرتكزات عمل هذه الشركة.

وقد أنهينا هذه المداخلة بخاتمة تضمنت بعض النتائج التي توصلنا إليها، وتقديم بعض التوصيات والتي قد تعالج الإشكاليات العملية التي تعرقل نشاط شركة إعادة التمويل الرهني العقاري في الجزائر.

المحور الأول:

النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني⁽¹⁾

تم إستحداث شركة إعادة التمويل الرهني من قبل المشرع الجزائري كمؤسسة مالة لمجابهة أزمة التمويل العقاري، وذلك بغية تعزيز الإئتمان وتشجيع البنوك على منح القروض الرهنية، وعليه من خلال هذا المحور نتناول النظام القانوني لهذه الشركة من خلال تبيان مفهومها، نشأتها، مهامها، وكذا أهميتها في تفعيل الإئتمان التمويلي.

أولاً- تعريف ونشأة شركة إعادة التمويل الرهني:

لقد تم البدء في إنشاء المؤسسات التي تقوم بعمليات إعادة التمويل الرهني بظهور نظام التسهيلات المالية (SMF)⁽²⁾ الذي يقوم على أساس توفير الأموال اللازمة من أجل وضعها تحت تصرف السوق العقارية الابتدائية، ويتم ذلك عن طريق خلق مؤسسات مالية متخصصة تقوم بإصدار سندات

في السوق المالية بحيث تستعمل مبالغها في إعادة تمويل الحافظات المالية المقدمة من طرف البنوك العقارية أو التجارية، ومن هنا أتى التفريق بين الممول الرئيسي للقروض "البنك" والممول الثانوي للحافظات المالية "المؤسسة المالية المتخصصة"⁽³⁾.

وهي مؤسسة مالية غير بنكية، معتمدة من بنك الجزائر، أنشئت كشركة مساهمة تخضع للقانون الخاص ولأحكام قانون النقد والقرض رقم (10/90)⁽⁴⁾، وذلك بتاريخ 29 نوفمبر 1997، حيث تحصلت على الإعتماد كمؤسسة مالية من طرف البنك المركزي بتاريخ 03 مارس 1998، وبناءً على مداولة مجلس النقد والقرض لدراسة هذا الطلب تمت الموافقة عليه، وبذلك أصدر محافظ بنك الجزائر المقرر رقم (01/98)⁽⁵⁾ المؤرخ في 06 أبريل 1998، وأعطيت لها صلاحية إعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك والمؤسسات المالية⁽⁶⁾، حيث أن الأعضاء المساهمين لها هم:

- الخزينة العمومية؛
- القرض الشعبي الجزائري؛
- البنك الوطني الجزائري؛
- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط؛
- الشركة الجزائرية للتأمين؛
- البنك الجزائري للتنمية الريفية؛
- الشركة الجزائرية لتأمين النقل⁽⁷⁾.

ولبدأ نشاطها استفادت الشركة من المساعدة التقنية للشركة الأمريكية "فاني مي" المتخصصة في إعادة تمويل السكن، وكذا المساعدة المالية للبنك العالمي⁽⁸⁾.

وبصدور قانون التوريق رقم (06/05)⁽⁹⁾ في سنة 2006 عرفها المشرع في نص المادة الثانية منه بأنها: "... هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية...".

والمقصود بالتوريق حسب نفس المادة مفهوم هذا القانون هو عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية.

أما في الفقه القانوني فعرف على أنه: "التوريق هو طريقة تمويل يتم بموجبها تجميع مستحقات القروض أو التدفقات النقدية الأخرى في أوراق مالية وبيعها للمستثمرين"⁽¹⁰⁾.

ثانياً- مهامها:

إن هذه المؤسسة المالية المعتمدة من طرف بنك الجزائر، تهدف أساساً إلى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين. إضافة إلى ذلك تقوم بما يلي:

- العمل على تطوير وتحسين سوق رأسمال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شأنها جلب المدخرات الطويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في استثمارات طويلة الأجل.
- العمل على تطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، وذلك من خلال تمكين البنوك التجارية من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية، وهذا من أجل تخفيف العبء على ميزانية الدولة.
- المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة، والسوق العقارية بصفة خاصة.
- توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق وأن قامت بمنحها لشراء أو بناء أو ترميم السكنات⁽¹¹⁾.

المحور الثاني:

آلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني

من الناحية العملية فإن تدخل شرة إعادة التمويل الرهني يكون عند قيام البنك منح القرض المضمون برهن 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 أحترم المعايير المعمول بها قانوناً ولا سيما من ناحية الضمانات فإنها تقوم بتأمينه وتحفظ بعقد الرهن الرسمي المقدم من المقترض (المدين الراهن) وتقوم على أساسه بإعادة تمويل البنك، أما في حالة عدم إحترام المعايير فإن منح القرض يكون على مسؤولية البنك المانح للقرض وحده، ثم تضاف إلى القرض الممنوح من البنك نسبة الفائدة لصالح الشركة إلى جانب نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك المانح⁽¹²⁾.

ومما ذكرنا سالفاً فإن شركة إعادة التمويل الرهني لا تقوم بإعادة التمويل إلا عد تقدم البنك للقروض العقارية ولا سما عند التأكد من أن القرض مضمونة برهن رسمي والذي يعتبر الضمان الحقيقي الذي يمكن للبنك من خلاله الحصول على إعادة التمويل، وأخيراً تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بعد أن تأخذ الرهون العقارية كضمان لها بطرحها في شكل سندات في السوق المالية.

غير أنه قبل إتباع الاجراءات أعلاه فإنه لا بد من توافر مبادئ إعادة التمويل وشروطه وإتباع طرق معينة تضمن حسن سير هذه العملية نتطرق لذلك في العناصر التالية:

أولاً- مرتكزات عملية إعادة التمويل الرهني:

ترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على مجموعة من المبادئ الأساسية للقيام بهذه العملية، نوجزها في الآتي بيانه:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الإجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمون بتقديم قائمة إسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إ.ت.ر؛

- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضامنا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل ش.إ.ت.ر أثناء الاهتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية؛
 - الإحتفاظ بحق الملكية للديون الغير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق والمراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت؛
 - يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت؛
 - إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يمنحكم بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد وشركة إعادة التمويل الرهني؛
 - حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد؛
 - تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى إستنادا لعرض التنوع الجغرافي وإتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار؛
 - إن فترة الإمتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة⁽¹³⁾.
- ثانياً- شروط عملية إعادة التمويل الرهني:
- هناك شروط تتعلق بقيمة القرض وأخرى خاصة بإجراءات الدفع ونسبة الفائدة، بالإضافة إلى ذلك هناك أحكام عامة تتعلق بذلك نوجزها في العناصر الموالية:
- 1- شروط خاصة بقيمة القرض:
 - يجب أن لا تتعدى قيمة القرض 80 % من قيمة الرهن،
 - لا يمكن تحقيق عملية إعادة التمويل إلا على القروض المضمونة فعليا.
 - 2- شروط خاصة بإجراءات الدفع:
 - تتم عملية الدفع في مدة زمنية لا تتعدى الشهرين من تاريخ إمضاء العقد بين (ش.إ.ت.ر) والوسيط المعتمد،
 - تحدد شروط الدفع بالاشتراك مع الوسيط المعتمد،
 - يتم الدفع مقابل الإعتراف بالدين (سند الأمر)⁽¹⁴⁾.
 - 3- شروط خاصة بنسبة الفائدة:
 - تحدد نسبة الفوائد على أساس سعر متوسط لموارد شركة إعادة التمويل أخذًا بعين الإعتبار السندات الأكثر تمثيل في السوق بالإضافة إلى هامش الربح (متفق عليه أثناء العقد).

4- أحكام مختلفة:

قبل تحرير عقد إعادة التمويل يلتزم الطرفان بالإتفاق على ما يلي :

- كيفية التعويض وتحمل عقوبات التأخير،

- نسبة عمولات الإلتزام،

- قيمة تكاليف التسيير،

- تحديد الخطر المحتمل من القرض ⁽¹⁵⁾.

ثالثاً- طرق إعادة التمويل الرهني وضماناته:

نوضح طرق التمويل قبل وبعد صدور قانون التوريق في الآتي بيانه:

1- طرق إعادة التمويل الرهني:

ويمكن تبيان طرق عمل شركة إعادة التمويل الرهني من خلال المرحلتين التاليتين:

أ- قبل صدور قانون التوريق سنة 2006

كانت شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) قبل صدور هذا القانون تقوم بما يلي:

- تقدم البنوك التجارية العمومية أو الخاصة قروضا للمواطنين لشراء أو بناء أو ترميم مسكن، وبما أن القرض يعتبر سلعة قابلة للتداول والمتاجرة، فإن شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) تشتري هذه القروض العقارية السكنية من البنوك، ثم تبيعها بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى (سندات قروض) ذات فترة استحقاق طويلة، وذلك لجلب رؤوس الأموال ⁽¹⁶⁾.

- بعد الاتفاق بين شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) والوسيط المالي المعتمد (البنك أو المؤسسة المالية المقرضة) تقوم الشركة بجلب الأموال اللازمة من المستثمرين ومن الأسواق المالية المحلية والأجنبية، وذلك عن طريق إصدار سندات قروض أو قيم مالية أخرى، بحيث تكون شروطها متطابقة مع شروط القروض التي يراد تمويلها. بعد ذلك تقوم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) بمنح التمويل (القرض) إلى الوسيط المالي المعتمد مقابل رهون عقارية من الدرجة الأولى.

- يقدم الوسيط المعتمد (المؤسسة المقرضة) بموجب قائمة اسمية لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH) الديون الممولة، مع الإشارة إلى أن الوسيط المالي أو البنك هو الذي يقوم بتحصيل الديون التي منحها مع فوائدها من عملائه المدينين ⁽¹⁷⁾.

ب- بعد صدور قانون التوريق سنة 2006:

أصبحت شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) تمول البنوك في إطار التوريق العقاري بصيغتين:

- إعادة التمويل مع حق الرجوع (Refinancement avec Recours):

تمنح شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) البنك تمويلا على شكل قرض مضمون برهن من الدرجة الأولى مقابل سند قرض، ويحصل البنك على المبالغ المطلوبة لإعادة التمويل التي منحها في حدود 80 % من الضمانات المقدمة، وتبقى هذه الإئتمانات ضمن موجودات البنك مانحة القرض (الوسيط

المعتمد) التي تتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، ومنه تبقى الضمانات سواء كانت الرهن أو التأمينات العينة أو الشخصية مسجلة باسمه⁽¹⁸⁾.

– إعادة تمويل دون حق الرجوع (Refinancement sans Recours):

بإمكان البنك المانح للقرض الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) مقابل الحصول على تمويل منها، وتتحمل هذه الأخيرة جميع الأخطار المتعلقة بالديون⁽¹⁹⁾، ويشترط للقيام بذلك أن تتعهد البنوك المانحة للقروض العقارية بالاستمرار في تسيير الديون أو القروض المتنازل عنها لشركة (SRH) مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها، كما توقع البنوك المانحة للقرض مع "شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)" عقدا يتضمن إدارة واسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن، وكذلك توقع (SRH) عقدا آخر يتضمن عملية التنازل على المحافظ العقارية⁽²⁰⁾.

2- ضمانات إعادة التمويل الرهني:

أ- إلتزامات شركة إعادة التمويل الرهني قبل منح التمويل:

- التأكد من أن عملية إعادة التمويل وضعت حيز التنفيذ وفق لما نص عليه العقد؛
- التأكد من أن كل الكيفيات والأساليب والوثائق القانونية مطابقة للمعايير المحددة وكذا أن تكون كل الرهون والسندات قابلة للتحويل باسم ش.إ.ت.ر قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل؛
- تحضير ملف خاص بكل قرض ممنوح يحتوي على العناصر التالية: إستمارة طلب القرض؛ إتفاقية إعادة التمويل؛ جدول الإسترداد والضمان؛ قرار إعتماد ووثائق أخرى مرفقة.

ب- إلتزامات شركة إعادة التمويل الرهني بعد منح التمويل:

- السهر على مراقبة استرداد الأصل و الفوائد في الآجال المطلوبة؛
- التأكد من مطابقة ملفات إعادة التمويل وكذا كل الوثائق المتعلقة بها؛
- مراقبة التقارير المرسلة من قبل المعتمدين خاصة تلك المتعلقة بضمانات القروض؛
- الإسترداد المسبق؛
- الأقساط الواجب تسديدها؛
- إعداد تقارير دورية لتقديمها لمجلس الإدارة؛
- تحليل الميزانية والوثائق الأخرى المتعلقة بالوسطاء المعتمدين.⁽²¹⁾

الخاتمة:

في نهاية هذه الورقة البحثية يمكن القول أن شركة إعادة التمويل الرهني تعد من بين الأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها كحل لمشكلة التمويل الطويل الأجل بصفة عامة وتمويل قطاع السكن بصفة خاصة، نظرًا لأهمية هذا الأخير بإعتباره قطاعًا استراتيجيًا إذ يساهم في تنشيط وتفعيل حركة الإقتصاد الوطني، إذ تعمل هذه الشركة على توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في النشاط العقاري، من خلال تحويلها إلى أوراق مالية قابلة للتداول.

وتماشيًا مع ما تم ذكره أعلاه يمكن القول أن نجاح عملية إعادة التمويل الرهني لا يرتبط فقط بالشركة القائمة به (SRH)، بل بضرورة بناء هيكل تنظيمي من خلال منظومة متكاملة من المؤسسات المالية كالبنوك وشركات التصنيف الائتماني، شركات التأمين...، مع وجود تنسيق تام بين هذه الأجهزة بإعتبار شركة إعادة التمويل الرهني حلقة وصل بين هذه الأجهزة، وبالتالي لا بد من تأسيسها ضمن إطار قانوني يتماشى والسوق المالي العالمي يتضمن:

1- وجود بورصة أو سوق قيم منقولة نشطة في مجال السندات.

2- وجود شركات متخصصة في تداول السندات.

3- شركات مساعدة مثل مكاتب الإستعلام عن العملاء.

4- وضع جهات رقابية منظمة لعملية إعادة التمويل الرهني.

وأخيرًا لابد من القيام بدورات تدريبية لاكتساب الخبرة في ميدان إعادة التمويل الرهني وذلك حت تتوافر لدى المؤسسات المالية المقرضة المتدخلة في عملية إعادة التمويل الرهني أقسام فنية متخصصة على مستوى عالي من الكفاءة والخبرة في هذا المجال لتشجيع الإستثمار وتنشيط السوق المالية والعقارية.

الهوامش:

(1) "La Société de refinancement hypothécaire".

(2) "Secondary Mortgage Facility".

(3) دراسة حول ظهور مؤسسات التمويل الرهني متاحة على الرابط https://bohotti.blogspot.com/2015/05/blog-post_877.html، تاريخ الإطلاع 2021/10/10، ساعة الإطلاع 23:30.

(4) القانون رقم (10/90) المؤرخ في 1990/04/14، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 16، المؤرخة في 1990/04/18، (المعدل والمتمم)

(5) المقرر رقم (01/98) المؤرخ في 1998/04/06، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 1998/05/03.

(6) محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 47، العدد 03، الصادرة عن جامعة الجزائر، 2010/04/15، ص 160.

(7) يراجع في ذلك المادة (02) من المقرر رقم (01/98).

(8) لقد تم تزويد هذه الشركة ذات الأسهم برأس مال إجتماعي إبتدائي بقيمة 3.290.000.000 د.ج، رفع إلى 4.165.000.000 د.ج في عام 2003 رأس مالها الحالي محرر كليا ومكتتب ومكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 د.ج، يراجع في ذلك الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط، <http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=ar&var=1>.

(9) القانون رقم (05/06) المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 2006/03/12.

(10) Simkovic, Michael, Competition and Crisis in Mortgage Securitization (October 8, 2011), Indiana Law Journal, Vol. 88, (2013), p 214 .

(11) أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 09، الصادرة عن المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، 2020/06/30، ص 96.

(12) بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، 2017، ص 146.

(13) يراجع في ذلك الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني <http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar>.

(14) **تعبيدات الوسيط المعتمد وضمانات إعادة التمويل**، ملف يضمن دراسة صادرة عن الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط، <http://srh-dz.org/ar/common/file/engagements%20et%20intermediaires.zip>.

(15) المرجع نفسه.

(16) سعدية مكدال، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 2007، ص 51.

(17) سامية كسال، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ببسكرة، الجزائر، 2013/09/01، ص 223.

(18) عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر "دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH"، مجلة الأكاديمية العربية، العدد 02، الدنمارك، 2007/06/30، ص 18.

(19) وتطبق في ذلك أحكام حوالة الحق المنصوص عليها في المادة 243 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم التي تنص على ما يلي: "تشمل حوالة الحق ضماناته كالكفالة والامتياز والرهون ورهن الحيازة كما تشمل ما حل من أقساط."

(20) عبد العزيز خنفوسي، تقنية توريق القروض الرهنية، مجلة منازعات الأعمال الدولية، العدد 18، المغرب، 2016، ص 107 - 108.

⁽²¹⁾ تعهدات الوسيط المعتمد وضمانات إعادة التمويل، ملف يضمن دراسة صادرة عن الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط، <http://srh-dz.org/ar/common/file/engagements%20et%20intermediaires.zip>.

توريق الدين التقليدي والإسلامي

Securitization of the traditional and Islamic debt



طالب الدكتوراه/ عبد العزيز نقطي

جامعة الوادي، (الجزائر)

طالبة الدكتوراه/ سميت غربية

جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

يتزايد الاهتمام في الوقت الحالي بموضوع توريق الدين Securitization Debt، ويتم النظر إليه على أنه الحل المناسب لمشكلة نقص السيولة في الشركات على اختلاف أنواعها. وتظهر أهمية عملية توريق الدين مع ظهور قانون التمويل العقاري في الجزائر، وضرورة توسيع إسهام المصارف في عمليات التمويل العقاري، وسيشكل ذلك معضلة حقيقية تتمثل في ضرورة الموازنة بين الودائع التي هي في معظمها ودائع قصيرة الأجل، وبين عمليات الإقراض العقاري التي تفرض ظروف المنافسة أن تكون عمليات إقراض طويلة الأجل، وإن المصارف التي تستطيع تحقيق هذه الموازنة سيكتب لها الصمود والاستمرار والاستحواذ على النصيب الأكبر من السوق المصرفية وستشكل عملية توريق الدين أحد الحلول المطروحة لحل مشكلة السيولة التي قد يعاني منها القطاع المصرفي في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: التوريق؛ أسواق المال؛ التصكيك؛ المربحة؛ التمويل؛ التمويل العقاري؛ التوريق الإسلامي.

Abstract:

At present, interest is increasing in the issue of Securitization Debt, and it is seen as the appropriate solution to the problem of lack of liquidity in companies of all kinds. The importance of the debt securitization process appears with the emergence of the real estate finance law in Algeria, and the need to expand the contribution of banks, In real estate financing operations, this will constitute a real dilemma represented in the need to balance between deposits that are mostly short-term deposits, and among the mortgage lending operations that are imposed

The conditions of competition are long-term lending operations, and the banks that can achieve this are:

- The budget will be able to withstand and continue and acquire the largest share of the banking market.

- The debt securitization process will be one of the solutions to solve the liquidity problem that the sector may suffer from banking in Algeria.

Key words: securitization; finance law; deposits; liquidity; banking; budget.

مقدمة:

من أهمّ التطّورات التي شهدتها أسواق المال العالمية ظهور العديد من الأدوات المالية الحديثة التي أخذت في الانتشار الواسع بشكل مذهل في كافة أسواق المال العالمية والمحلية بشكل سواء ومن بينها ظهر التّوريق كأداة مالية حديثة. والتّوريق يعني إمكانية الحصول على تمويل جديد عن طريق تحويل القروض إلى أوراق مالية في صورة أسهم أو صكوك أو سندات، ممّا يعطي للدّائن فرصة لترويج قروضه بعد تحويلها إلى أوراق مالية في البورصات المالية أي تحويل الديون المستحقة تجاه مدينه إلى أوراق مالية قابلة للتداول في البورصة، وبالتالي يزيد حجم ونوع هذه الأوراق والمضاربين عليها الأمر الذي يساهم في تطوير البورصة وإنعاش حركة التداول بها.

ويتضمّن تفعيل قانون توريق القروض الرّهنية رقم 05-06 لسنة 2006 تطبيق المفهوم الشّامل للتمويل العقاري من خلال مزاولة العديد من الأنشطة المرتبطة بالرّهن العقاري مثل أنشطة التّمول وشراء وتقييم العقارات وتوريق الديون العقارية وغيرها، الأمر الذي يعطي انعكاساً إيجابياً على البورصة في الجزائر ويسمح بإعطاء بدائل تمويلية حديثة تساهم في تطويرها وتفعيلها وتكثيف عمليات التّمول من خلالها. وفي هذا البحث سوف نعالج الإشكالية الآتية:

ما مفهوم عملية توريق الدين؟ وما الضوابط اللازمة لنجاح هذه العملية؟ وماهي أهم الفروقات بين التوريق التقليدي والإسلامي؟

وتنبع أهمية البحث في إلقاء الضوء على موضوع توريق الدين وأثره في الشركات بشكل عام والقطاع المصرفي بشكل خاص، من أجل حل مشكلة السيولة التي قد يعاني منها القطاع المصرفي، ودعم قدرته على التوسع في منح الائتمان، وتوسيع مشاركة المصارف الخاصة في تمويل عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر. وبيان الآثار الإيجابية والسلبية الناتجة عن توريق الدين .

ويهدف البحث إلى بيان مفهوم توريق الدين، والفرق بين التوريق التقليدي والتوريق الإسلامي، وموقف الشريعة الإسلامية من توريق الدين، ورأي مجمع الفقه الإسلامي في هذا الشأن، وإلقاء الضوء على الآثار الإيجابية والسلبية الناتجة عن توريق الدين .

وقد اعتمدنا في هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي من خلال بيان مفهوم توريق الدين وأساليبه، وموقف كل من الاقتصاد التقليدي والاقتصاد الإسلامي من موضوع توريق الدين، ومدى تورطه في حدوث الأزمة المالية العالمية الحالية. وصولاً إلى معرفة ميزات عملية التوريق والمخاطر المرافقة لها، والضوابط الواجب الالتزام بها من أجل نجاح عملية التوريق. التقليدي والإسلامي.

المبحث الأول:

مفهوم التوريق التقليدي والإسلامي

سنتناول في هذا المبحث التعريف بالتوريق وإبراز أهم عناصره

المطلب الأول: التعريف بالتوريق وإبراز عناصره

أصبح اللجوء إلى التوريق كأحد الابتكارات المالية التي تعمل على سد فجوة التمويل ضرورة تتطلبها التطورات على الساحة المصرفية المحلية والدولية. والتوريق المصرفي إجراء يدرس تحت مظلة نظم التمويل المركب والأذونات المصرفية

الفرع الأول: تعريف التوريق

أصبح اللجوء إلى التوريق كأحد الابتكارات المالية التي تعمل على سد فجوة التمويل ضرورة تتطلبها التطورات على الساحة المصرفية المحلية والدولية. والتوريق المصرفي إجراء يدرس تحت مظلة نظم التمويل المركب والأذونات المصرفية⁽¹⁾، وهو أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول، ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية، تقليلاً للمخاطر، وضماناً للتدفق المستمر للسيولة النقدية للبنك⁽²⁾.

أو هو تحويل القروض من كونها قروض مباشرة إلى أوراق مديونية متنوعة ولاسيما السندات⁽³⁾، ويعني ذلك أنه يتم تحويل ديون الشركات أو الهيئات المقترضة من المقرض الأساسي (وهو البنك) إلى مقرضين آخرين (مشترى الأوراق المالية) وهو ما يطلق عليه التمرير المالي⁽⁴⁾.

وعلى ذلك، تبدو القروض المصرفية وكأنها قروض مؤقتة أو معبرية (Bridging)، أي تنتقل القروض عبرها من صيغة القرض المصرفي إلى صيغة الأوراق المالية، فبالاعتماد على الديون المصرفية القائمة، يمكن خلق أصول مالية جديدة، وتوفير تدفقات نقدية.

وتقوم تكنولوجيا التوريق أساساً على الإبداعات المستمرة في هيكلة الموجودات، وتبويبها بما يساعد على تقييم أدائها من جهة، والتمويل اللائق من جهة أخرى، بهدف تحقيق الدخل، واستبعاد مخاطر الإفلاس.

يتضح مما تقدم، أن عملية التوريق تؤدي إلى تحويل القروض من أصول غير سائلة إلى أصول سائلة.

الفرع الثاني: عناصر التوريق وأنواعه

سنحاول من خلال هذا الفرع عرض عناصر التوريق وأنواعه في النقاط الموالية:

أولاً- عناصر التوريق:

يقوم التوريق على العناصر الرئيسية التالية:

1- المقترض:

هو شخص طبيعي أو اعتباري مستفيد من قرض منحه له مؤسسة بنكية أو مالية، أي أن المدين في هذه العملية هو صاحب القرض⁽⁵⁾ وقد يكون الغرض من الاقتراض هو مواجهة التّعثر المالي أو إعادة الهيكلة (Restructuring)، أو الاستعانة بالأموال المقترضة للوفاء بديون حلّ تاريخ استحقاقها، وإحلال دين القرض طويل الأجل محلّ هذه الديون.

2- الأصول موضوع التوريق:

يتجسّد الدين في صورة سندات مديونية، والأصول الضامنة للدين محلّ التّوريق دائماً ما تكون أصول ذات قيمة مرتفعة، لذلك غالباً ما تكون حقوق رهن رسمي للبنك على عقّارات أو منقولات يملكها الرّاهن الذي يدين للبنك.

3- الإجراءات السابقة للتّوريق:

يسبق إجراء عملية التّوريق خطوات متعدّدة تنتهي باتفاق البنك الذي يريد الحصول على سيولة نقدية سريعة لديونه مقابل نقل ملكية الأصول، وتتمثّل الخطوات التّمهيدية لذلك في قيام البنك أو المؤسسة المالية باستطلاع رأي عملائه المدينين فيما ينوي عمله في شأن توريق ديونهم، وفي حالة موافقتهم فإنّ على البنك تنظيم تفاصيل العلاقة الجديدة بين المدينين والدّائن الجديد. هناك أيضاً العديد من المهام التي تتمّ في إطار عمليات التّوريق، والتي تحتاج لعناية وتخصّص، وفي مقدمتها: التّقييم الواقعي لقيمة الأصول، وتحديد السّعر الملائم للأوراق المالية المزمع طرحها للاكتتاب، والتّخطيط لبرامج التّرويج للاكتتاب، وإعداد الدّراسات الخاصّة بالتدفّقات النّقدية... إلخ.

4- إدارة الأصول:

على الرّغم من انتقال ملكية الأصول الضامنة للوفاء بقيمة الأوراق المالية المصدرة من الدّمة المالية للبنك القائم بالتّوريق للدّائنين الجدد، فإنّ الممارسة العملية أثبتت أنّه في معظم الصّفقات ينام هذا البنك مهام إدارة واستثمار محفظة هذه الأصول وضماناتها أثناء إنجاز أو تنفيذ عمليات التّوريق.

ثانياً- أنواع التّوريق:

يمكن تصنيف التّوريق في نوعين أساسيين هما:

1- تصنيف التّوريق بحسب نوع الضمان:

ويقسم هذا النوع بدوره إلى:

أ- توريق الالتزامات المالية الناشئة عن حقوق أو أصول مالية:

كأنشطة الديون المصرفية، الالتزامات الناشئة عن تمويل وبيع السيارات بالتقسيط والناشئة عن نشاط التأجير التمويلي، أو الناشئة عن استخدام بطاقات الائتمان والقروض الممنوحة للصناعات الصغيرة.

ب-توريق الالتزامات الناشئة عن التمويل العقاري:

من خلال إصدار سندات مكفولة بالحقوق المالية مضمونة بأصول عقارية، ويتم بيعها إلى المستثمرين مثل صناديق الاستثمار وشركات التأمين وصناديق المعاشات وغيرها.

2- تصنيف التوريق وفقاً لطبيعته

أ- انتقال الأصول من خلال بيع حقيقي مقابل شهادات لنقل الملكية لإعادة بيعها، وتوزيع التدفقات المالية وفقاً لحصص محددة، وهنا تكون الأوراق المالية معبراً لتحقيق هذا الهدف.

ب- انتقال الأصول بكفاءة في صورة إدارة مديونية، وإصدار أوراق مالية (سندات) عديدة تختلف فيما بينها وفقاً لدرجة التصنيف وسرعة الدفء، وإمكانية فصل مدفوعات الأصل عن الفائدة.

ويمكن تمويل صفقة التوريق بأحد البديلين

أ- القروض التجارية:

يمكن توفير التمويل اللازم لشراء الأصول (الديون) التي يتم توريقها باللجوء إلى القروض التجارية، مع مراعاة تزامن جدول السداد الخاص بالديون محل التوريق مع التزامات الدفء للمقرضين.

ب-إصدار سندات دين:

تقوم الشركة -في هذه الحالة - بإصدار سندات بقيمة تعادل قيمة الديون موضوع التوريق، استناداً على ما يتوفر لهذه الديون من ضمانات، وبحيث تستخدم حصيلة الاكتتاب في هذه السندات في شراء تلك الديون، ويراعى أن تتوافق تواريخ استحقاق السندات وعوائدها مع تواريخ استحقاق أقساط الديون وفوائدها، وأن تكفي لسدادها عند حلول آجال استحقاقها.

المطلب الثاني: آليات التوريق ودوافعه

تقوم صفقات التوريق بالضرورة على أطر أو جوانب قانونية تؤخذ بعين الاعتبار لضمان إنجاز الصفقة بالشكل الصحيح، إذ يتعين التعرف على الأساليب القانونية للتوريق التي تبنتها الممارسة لكفالة حقوق كافة أطراف عملية التوريق.

الفرع الأول: أساليب التوريق

يتم التوريق بأحد الأساليب الثلاثة الآتية⁽⁶⁾:

1- استبدال الدين:

يسمح تحقيق عملية التوريق من خلال هذا الأسلوب باستبدال الحقوق والالتزامات الأصلية بأخرى جديدة، غير أنه يقتضي الحصول على موافقة جميع الأطراف ذات الصلة بالقرض على إمكانية تحويله كلياً أو جزئياً إلى ورقة مالية.

2- التنازل:

يعني 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 إمّا بتحويلها إلى مشتري الذمم المدينة أو تسديدها ضمن سلسلة من الحوالات متّفق عليها عند التعاقد على التوريق وبالمقابل يقوم باسترداد المبلغ من المؤجرين⁽⁷⁾.

3- المشاركة الجزئية:

يتضمّن هذا الأسلوب بيع الذمم المدينة من قبل الدائن الأصلي إلى مصرف متخصص بشراء الذمم وتمويلها، ولا يتحمّل بائع الدين بعدها أيّ مسؤولية فيما لو عجز المدين عن التسديد، لذلك يجب على مشتري الدين التّأكد من أهلية المدين وجدارته الائتمانية، ويلاحظ أنّ هناك طرقاً عديدة لحماية هذا المشتري تتراوح بين حصوله على ضمانات عقارية وحقوق إدارة الدين كوصي عليها⁽⁸⁾.

الفرع الثاني: إجراءات التوريق

تتمثّل أهمّ إجراءات توريق القروض فيما يلي⁽⁹⁾:

عند زيادة بنك لرأس ماله لغرض أو لآخر أو حين يحتاج لسيولة نقدية فإنّه لن يكون لديه إلاّ طريق من ثلاثة:

فإمّا أن يطرح أسهماً لزيادة رأس المال للاكتتاب العام، أو يلجأ للاقتراض من بنك أو بنوك أخرى، أو أخيراً، يطرح سندات مديونية للاكتتاب العام، وهو ما يعدّ قرضاً جماعياً مقابل فائدة ثابتة ولآجال طويلة وهو ما يفضلّه حملة الأسهم بالبنك خشية إدخال مساهمين جدد يقاسمونهم الأرباح عند ولوج الطّريق الأول، أو بالتعرّض لضغط فائدة بنكية مرتفعة أو آجال قصيرة لسداد أصل مبلغ القرض المصرفي.

في الحالة الثانية في حالة إصدار سندات المديونية فإن البنك قد يمنح حقّ الدائنين حقّ امتياز أو اختصاص أو رهن على بعض ممتلكاته، وفي كلّ الأحوال فإنّ الدائنين سيعولون - بالدرجة الأولى - في شأن الوفاء بديونهم على البنك، فإذا ما تعرض لاضطراب يخلّ بمركزه المالي أو يضطره للإفلاس، فإنّ الوفاء بقيمة السندات يصبح معرضاً لخطر العجز عن الوفاء أو على الأقل الوفاء المتأخّر لآجال غير معلومة أو منضبطة.

أسلوب التمويل المنظم يفيد جميع الأطراف ويتمّ ذلك بفصل مصدر الوفاء بقيمة فوائد سندات الديون وأصل مبلغ القرض عن البنك نفسه، ولكن يُثار تساؤل حول كيفية تنفيذ ذلك؟

إجابة السؤال السّابق تتلخّص في: بيع البنك بعض أصوله المضمونة بسعر منخفض لمنشأة متخصصة⁽¹⁰⁾ غالباً ما تكون في صورة بنك متخصصّ في ذلك النّشاط - يطلق عليها "وسيلة ذات غرض خاص" (SPV) Special Purpose Vehicle من المستبعد تعرّضها للإفلاس من خلال دعمها ائتمانياً، فتدخل الأصول في الذّمة المالية للبنك المتخصّص وتبتعد عن مخاطر إفلاس البنك الرّاغب في التّوريق.

هذه الأصول تكون في معظم الأحيان سندات مديونية مضمونة بحقوق رهن أو ملكية لدى البنك الذي يكون دائماً بها لمجموعة من المدينين الذين يكونون غالباً مقترضين، وتجسّد هذه السندات مديونياتهم للبنك فتنتقل الأصول (سندات المديونية) بضماناتها للمنشأة المتخصصة.

تصدر المنشأة ذات الغرض الخاص أوراقاً مالية تكون غالباً سندات بعلاوة إصدار بقيمة تعادل قيمة الديون محلّ التّوريق 10 (LBO) Leveraged Buyout وذلك للحصول على سيولة نقدية يمكنها من شراء سندات المديونية ولذلك يطلق على تلك المنشأة أحياناً اسم "المصدر"، وغالباً ما تلجأ الـ (SPV) للقروض المصرفية البسيطة لتمويل شراء السّندات مع مراعاة أن تكون مواعيد وفاء المدينين بقيمة السّندات وفوائدها قبل أو عند حلول آجال الوفاء بقيمة القرض المصرفي.

المستثمر الذي يشتري الأوراق المالية المصدرة من المنشآت ذات الغرض الخاص يكون شاغله الأساسي ما تدرّه هذه الأوراق من فوائد، دون أن يعني كثيراً بائتمان البنك البائع لسندات المديونية.

الفصل بين البنك البادئ لعملية التّوريق من خلال سندات مديونياته – ويطلق عليه اصطلاح البادئ للتّوريق – The Originator وبين هذه السّندات ذاتها يمكنه بسرعة وقبل حلول تاريخ استحقاق مديونياته لدى المدينين الأصليين (المفترضين غالباً) زيادة قدرته التّمولية بكلفة منخفضة عن طريق ما تصدره (SPV) من الأوراق المالية أكثر ممّا لو كان البنك هو الذي أصدر هذه الأوراق المالية وتحمل مصاريف إصدارها وما يرتبط بذلك الإصدار من عمليات التّرويج والدّعاية والاكتتاب... إلخ

- يتعيّن على البنك البادئ للتّوريق والـ SPV ضرورة الاتفاق بشكل بالغ الأهمية ومحدّد على التّوفيق ما بين تواريخ استحقاق المتحصّلات التّقدية من المدينين وتواريخ استحقاق المستثمرين لفوائد ديونهم.

- يجب أن يحرص أطراف صفة التّوريق على التّوفيق ما بين قيم الفوائد المقرّرة على الديون الأصلية وقيم الفوائد على الأوراق المالية الموجودة بحوزة المستثمرين.

- للبنك أو المؤسسة المتنازلة (Cédant) دين على مدين ما الذي يجب على هذا الأخير أن يوفّي به، والذي يُمنح له إشعار بتحويله.

- يملك البنك أو المؤسسة المتنازلة الأصول محلّ التّوريق التي هي جزء من الديون اتجاه المدينين.

- تحويل الأصول واسترجاع قيمة الديون المباعة.

- الضّمان برفع وتبعية الأوراق المالية.

- إصدار الأوراق المالية من طرف مؤسسة التّوريق.

- بيع وشراء الأوراق المالية في السّوق الثّانوية من طرف المكتتبين.

- تعديل، تسعير، موافقة لجنة عمليات البورصة (COB)، تدوين المعلومات.

الفرع الثالث: مبررات التّوريق ومخاطره

وسوف نستعرض في هذا الفرع الأسباب والدوافع التي أدت إلى استحداث هذه الآلية بالإضافة إلى دورها كأداة للتمويل.

1- أسباب التوريق:

من أهم الأسباب التي أدت إلى نمو نشاط التوريق عالمياً نذكر ما يلي:

- أزمة المديونية العالمية وزيادة خسائر المصارف وارتفاع تكاليف تشغيلها، ولجوء المقترضين الكبار إلى الأسواق المالية مباشرة⁽¹¹⁾.
- انتعاش أسواق السندات داخل الدولة نتيجة انخفاض سعر الفائدة على الودائع طويلة الأجل والتوسع في إصدارها من قبل المصارف لامتصاص فائض السيولة في فترة السبعينات وبداية الثمانينات.
- ظهور وانتشار مفهوم البنوك الشاملة التي تسعى دائماً وراء تنوع مصادر التمويل وتعبئة أكبر قدر ممكن من المدخرات من كافة القطاعات، وتوظيف مواردها، وتفتح وتمنع الائتمان المصرفي لجميع القطاعات، كما تعمل على تقديم كافة الخدمات المتنوعة والمتجددة⁽¹²⁾ والحديثة، كما تقدم القروض طويلة الأجل وتصنع الاستثمار وتكون فاعلة في كل من السوق النقدية والسوق المالية⁽¹³⁾. فتتطلع هذه البنوك نحو البحث عن مصادر تمويل حديثة واحتلال مكان هام في السوق المالية جعلها تعتمد على التوريق كأحد أهم مصادر التمويل الحديثة بالنسبة لها، فكانت أول البنوك التي ابتكرت عملية التوريق، واضطلعت إلى جانب البنوك الاستثمارية بدور متزايد في تطوير وتعميق وانتشار هذه الظاهرة⁽¹⁴⁾.

2- دوافع التوريق:

لعل السبب الرئيسي الذي يدفع المؤسسات المالية للالتجاء لعمليات التوريق يتمثل في التحرر من قيود الميزانية العمومية، حيث تقضي القواعد المحاسبية والمالية مراعاة مبدأ كفاية رأس المال، وتدير مخصصات لمقابلة الديون المشكوك فيها، وهو ما يعرقل أنشطة التمويل بشكل عام، ويبطئ بالضرورة من دورة رأس المال، ويقلل بالتبعية من ربحية البنك.

والتوريق في هذه الحالة يعد بديلاً مناسباً، حيث يسمح بتدوير جزء من الأصول السائلة الناجمة عن توريق أصوله غير السائلة الضامنة لديونه لدى الغير دون أن يحتم ذلك زيادة في الجزء المخصص للمخاطر في ميزانية البنك، أي دون الحاجة لمخصصات مناظرة في الميزانية العمومية

3- مخاطر التوريق:

إن إنجاح أسلوب التوريق لا يمكن أن يأتي بدون تكلفة أو بدون مخاطر، إنما هناك تكلفة تتمثل في تكلفة تمويل الديون والقروض المصدرة، والمصروفات الإدارية المصاحبة لإنشاء الدين، بالإضافة إلى تكاليف تحسين الجدارة الائتمانية، ودفع أجور القائمين بعملية التوريق، وتكاليف الاستشارات المحاسبية والقانونية، والتكاليف الخاصة بمؤسسات التصنيف، وتكلفة تغيير وتطوير الأنظمة حتى تتناسب مع نظام التوريق.

ومن ناحية أخرى، لا يخلو نظام التوريق من مخاطر تصاحبه مثل مخاطر الائتمان، ومخاطر الضمان، وحالات الإفلاس سواء للمصدر أو للحاصلين على القروض، ومخاطر السوق، بالإضافة إلى مخاطر مؤسسية للجهات العاملة في التوريق، ومخاطر تتعلق بإدارة وتشغيل عملية التوريق، ومخاطر تقلب أسعار الفائدة.

4- دور التّوريق في تفعيل جانب التّمويل:

للتّوريق دور كبير في تفعيل جانب التّمويل، سواء للجهة المقرضة (البنوك، أسواق مالية...) أو الجهة المقرضة (شركات مدينة، مؤسسات صغيرة ومتوسطة...)، ويمكن توضيح هذا الدور إجمالاً فيما يلي:

- رفع كفاءة الدّورة المالية والإنتاجية ومعدل دورانها، عن طريق تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها مرة أخرى، مما يساعد على توسيع حجم الأعمال للمنشآت بدون الحاجة إلى زيادة حقوق الملكية.⁽¹⁵⁾
- تسهيل تدفق التّمويل لعمليات الائتمان بضمان الرّهون العقارية، وبشروط وأسعار أفضل وفترات سداد أطول.
- تنشيط سوق الأوراق المالية من خلال تعبئة مصادر تمويل جديدة، وتنويع المعروض فيها من منتجات مالية، وتنشيط سوق تداول السّندات، وخلق علاقات ارتباطية تمويلية بين قطاعات أخرى كقطاع السّكن وسوق الأوراق المالية.
- رفع مقدرة البنوك على التّمويل عن طريق رفع نسبة رأس المال بها، بدليل أنّ التّوريق يسمح بتحويل الدّيون إلى سندات (تعتبر السّندات جزء من رأس المال)، بالإضافة إلى توفير المزيد من السيولة المتأتية من عمليات التّوريق.
- أداة تمويلية جدّ تنافسية بالنّسبة للمؤسسات الصّغيرة والمتوسطة (PME)، حيث أنّ تكلفة التّوريق بالنّسبة لها تتراوح ما بين 3% و 5% وهي أقلّ بكثير من تكلفة الاقتراض المصرفي.⁽¹⁶⁾
- توفير العملات الأجنبية في حالة التّوريق عبر الحدود، فيما لو أمكن التّعامل مع إحدى المؤسّسات المهتمة بتحويلات العاملين في الخارج، أو بطاقات الائتمان وغيرها.
- تقليل مخاطر الائتمان للأصول، من خلال توزيع المخاطر المالية على قاعدة عريضة من القطاعات المختلفة.
- انحسار احتمالات تعرّض المستثمرين للأخطار المالية، وإنعاش سوق الدّيون الرّاكدة.
- تخفيف وطأة المديونية، ممّا يساعد في تحقيق معدلات أعلى لكفاية رأس المال.
- تنشيط السّوق الأولى في بعض القطاعات الاقتصادية مثل العقارات والسيارات وطاقات الائتمان، كما أنّ انخفاض سعر الفائدة يمكن أن يوفّر مناخاً مناسباً للقيام بنشاط التّوريق.⁽¹⁷⁾
- التّوريق أداة تساعد على الشّفافيّة، وتحسين بنية المعلومات في السّوق، لأنّه يتطلّب العديد من الإجراءات، ودخول العديد من المؤسّسات في عملية الإقراض، ممّا يوفر المزيد من المعلومات في السّوق لإنجاح التّمويل.

المبحث الثاني:

التوريق في المنظور الإسلامي

مع التطور الكبير للمؤسسات المالية الإسلامية على المستوى الدولي، وفي إطار تأقلمها مع متغيرات البيئة المالية الدولية ظهرت الحاجة لأدوات جديدة لإدارة السيولة والمخاطر ولدعم الربحية لهذه المؤسسات على المدى القصير، ولتوفير تمويلات مستقرة في الاجلين المتوسط والطويل للمشروعات الكبرى سواء الخاصة أو الحكومية، واستجابة لذلك تم تطوير الأدوات الإسلامية المستندة على عمليات أسواق رأس المال كالصكوك بمختلف أنواعها.

المطلب الأول: مفاهيم عامة حول التوريق الإسلامي

استخدم الاقتصاديون عدة مصطلحات كما في التوريق التقليدي، كالتصكيك والتوريق والتسهيل والتسديد، وجميعها تشير إلى أسلوب تمويلي حديث يوفر آلية ذات طبيعة مغايرة لانتقال الأموال من أصحاب الفائض التمويلي إلى أصحاب العجز التمويلي.

الفرع الأول: تعريف التوريق الاسلامي

عرفه مجمع الفقه الإسلامي على أنه: "إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على مشروع استثماري يدر دخلاً"⁽¹⁸⁾.

عملية تقسيم ملكية الأصول والموجودات المالية إلى أجزاء يمثل كل منها صكاً قابل للتداول لأغراض الاستثمار في سوق المال وفق الضوابط والمعايير الشرعية"⁽¹⁹⁾.

يعرف التوريق الإسلامي على أنه: "وسيلة من الوسائل المبتكرة والبديلة عن الصكوك الربوية، وهي عبارة عن سندات مقارضة قائمة على أساس المضاربة والشركة المتناقضة، فهي تعتمد في التمويل على تقديم الأموال من ارباب المال ويكون العمل بصفة المضاربة من مؤسسة ويكون الربح بينهما بحسب الاتفاق، والخسارة على صاحب رأس المال، أي يتم عقد المضاربة بين حاملي السندات ومصدرها، فلا يكون لصاحب السند فائدة محددة وإنما يستحق نسبة معينة من الربح ان وجد، وينقسم راس مال المضاربة الى حصص متساوية القيمة وهو امر جائز شرعاً على أساس المضاربة المشتركة وتقوم المؤسسة بإطفاء السندات، أي رد المال تدريجياً على أساس المشاركة المتناقضة".

كما عرفت الصكوك الاستثمارية الإسلامية بأنها: "وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص، وذلك بعد تحصيل قيمتها وقفل الاكتتاب وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله"⁽²⁰⁾، وهي أداة تتميز عن سائر الأوراق المالية التقليدية الأسهم والسندات، فالصكوك هي سندات تدعمها أصول مصممة.

يتميز تعريف هيئة المحاسبة والمراجعة السابق ببيان أمور ثلاثة في غاية الأهمية لا يتم اعتبار الصك الصادر بدونها، وهي تحصيل قيمة الصك لأن المقصود بالتصكيك أن يكون أداة لتحصيل المال اللازم لنشاط معين ولا يتم ذلك إلا بعد تحصيل القيمة، وبدونها فهو ورقة فارغة من مضمونها.

الصكوك شهادات أو وثائق (أوراق مالية) اسمية أو لحاملها متساوية القيمة، تمثل حقوق ملكية شائعة في أصول أو أعيان أو منافع أو خدمات أو حقوق مالية أو خليط من بعضها أو كلها حسب شروط معينة عند إصدارها أو بعد استخدامها حصيلتها بالاككتاب فيها، ويشترك حملتها في صافي أرباح وخسائر الموجودات التي تمثلها، وهي قابلة للتداول ما لم تمثل نقداً أو ديناً محضاً ولا تمثل الصكوك ديناً لحاملها في ذمة مصدرها، ويعتمد إصدارها على عقد من العقود الشرعية.

يلاحظ من خلال التعاريف السابقة أن كلمة التصكيك والتوريق والتسنيذ والسنددة تستعمل كمفردات لمسمى واحد أي تشير لنفس المعنى، إلا أن مصطلح الصكوك قد أصبح عرفاً لدى الجمهور على خصوص الاستثمار الإسلامي الذي ينسجم مع أصول وأحكام الشريعة الإسلامية، وأما التوريق أو التسنيذ فلا يشتهر استعمالهما عند الباحثين في الاقتصاد الإسلامي لارتباطهما بالاستثمار التقليدي.

وتنصب استخدامات مصطلح الصكوك في قالب واحد من حيث أن الصك وثيقة تثبت حقاً مالياً، والصكوك الاستثمارية الإسلامية ما هي في حقيقتها إلا وثيقة تثبت حقاً مالياً، والفارق بين المفهومين هو أن الصكوك الحديثة تصدر وتتداول لأغراض الاستثمار بخلاف الصكوك المعروفة في كتب الفقه التي تصدر لإثبات حق وحسب، وقد يطرأ عليها بيع وشراء إلا أن عملية التصكيك لأغراض الاستثمار لم تكن معروفة في الفقه وإنما تطورات في الاقتصاد التقليدي حتى باتت عملية متكاملة تتم وفق أطر محددة ووفق قوانين منظمة ومنذ ذلك التاريخ بدأت عملية التصكيك تشهد تطوراً متزايداً.

الفرع الثاني: أطراف عملية التوريق الإسلامي

تتضمن عملية التوريق الإسلامي أطرافاً عدة كما في عملية التوريق التقليدي وهي:

المنشئ: وهي الجهة مالكة المشروع المراد إقامته أو توسيعه، وقد يكون المنشئ شركة أو فرداً أو حكومة أو مؤسسة مالية وينوب عنه في تنظيم عملية الإصدار مؤسسة مالية وسيطة مقابل أجر أو عمولة تحددها نشرة الإصدار، ويقوم المنشئ باستخدام حصيلة الاككتاب في مشروع معين، وقد يقوم بإدارة المشروع بنفسه أو أن يوكل مدير استثمار للقيام بذلك⁽²¹⁾.

وكيل الإصدار: وهو عادة مؤسسة مالية متخصصة تقوم بتنظيم عملية الإصدار وإدارته وتقديم الصكوك للمستثمرين، وتكون العلاقة بين المنشئ ووكيل الإصدار على أساس عقد الوكالة بأجر.

مدير الاستثمار: يمثل الجهة التي تتولى إدارة الاستثمار وتوجيهه وفقاً للشروط المبينة في نشرة الإصدار، كما تتولى هذه الجهة إعداد الدراسات الاقتصادية اللازمة واختيار الصيغة والطريقة التي سوف تدار بهما أموال المستثمرين، وتتحدد العلاقة بين مدير الاستثمار والمستثمرين (حملة الصكوك) على أساس المضاربة أو الوكالة.

الأمين: وهو الطرف الذي يناط به مهمة حماية مصالح حملة الصكوك والرقابة على أعمال شركة الإدارة ومدى التزامها بالشروط المنظمة لهذه العملية الاستثمارية المبينة في نشرة الإصدار، والأمين بوصفه وكيلاً عن حملة الصكوك فإنه تتم إنهاء مهامه بإرادتهم بصفتهم الموكلين له⁽²²⁾.

مدير الإصدار: هو المؤسسة الوسيطة التي تنوب عن المكتبتين حملة صكوك الاستثمار في تنفيذ عقد الإصدار مقابل أجر.

متعهد الدفع: هو المؤسسة الوسيطة التي تتعهد بدفع حقوق حملة الصكوك بعد تحصيلها. وقد تتدخل أطراف أخرى في إطار عملية التصكيك، كوكالات التصنيف ومقدم التعزيز الائتماني (التأمين التكافلي) والمستشار القانوني والضريبي.

الفرع الثاني: أنواع الصكوك الإسلامية

يمكن تقسيم أنواع الصكوك الإسلامية تبعاً لعدة اعتبارات، كون أن مستند تقسيمها قد يكون العقود الجزئية المؤطرة لهيكلتها، وقد يكون مستنداً على طبيعة ونوع الأصول محل عملية التصكيك أو الإطار القانوني والأمور التقنية والطبيعة التجارية لهذه الصكوك.

1- صكوك الإجارة:

وهي من الأمور المستحدثة والجديدة على المستويين الاقتصادي والشرعي، وهي عبارة عن مصطلح مركب من كلمتي صكوك وإجارة، وتعد من أهم هياكل الإصدار في المالية الإسلامية. وتعرف على أنها: "أدوات مالية للاستثمار عن طريق تملك أعيان وتأجيرها، ثم تمثيلها في أوراق مالية ونقل ملكية الأعيان المؤجرة إلى المستثمرين بحصولهم على الصكوك واستحقاقهم الأجرة بحسب حصص الملكية.

وتنقسم صكوك الإجارة بدورها إلى صكوك ملكية الأصول، صكوك ملكية المنافع، صكوك ملكية منافع الأعيان الموجودة أو الموصوفة في الذمة، صكوك ملكية الخدمات من طرف معين أو من طرف موصوف في الذمة⁽²³⁾.

2- صكوك السلم:

وهو أحد أنواع البيوع التي تطبقها المصارف الإسلامية، كما أنه أحد أنواع العقود المستقبلية ويقصد به: "بيع أجل بعاجل" وهو "بيع شيء غير موجود بالذات بثمن مقبوض في الحال، على أن يوجد ويسلم للمشتري في أجل معلوم".

3- صكوك الاستصناع:

وهي شهادات أو وثائق أو عقود يتم إصدارها باسم المكتتب مقابل المبلغ الذي اكتتب فيه في شركة معينة وفقاً لقواعد وشروط معينة، وهي تمثل بذلك حصصاً شائعة في شركة متخصصة لممارسة نشاط الصناعة، حيث تقوم الجهة المصدرة لصكوك الاستصناع بتكوين شركات ذات قدرة وخبرة في تصنيع السلع بمختلف أنواعها من الصناعات الخفيفة والثقيلة والبرية والبحرية والجوية، كالمباني السكنية ووسائل النقل كالسيارات والطائرات والسفن والقطارات وغيرها.

وتستخدم حصيلة الصكوك في دفع ثمن تصنيع العين في استصناع مواز بكلفة أقل والاستفادة من فرق بين الثمنين باعتباره ربحاً للملكي الصكوك، ويوزع ثمن العين المصنعة على حملة صكوك الاستصناع بعد قبضه، وقد توزع أقساط الثمن عند قبضها.

ويمكن تسليم حصة الصكوك إلى الصانع دفعة واحدة أو أقساط بحسب مراحل تصنيع السلعة وفق بيانات يوفرها خبير بالصناعة بحسب مراحل سير الصناعة.

4- صكوك المراجعة:

وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لتمويل شراء سلعة المراجعة، وتصبح سلعة المراجعة مملوكة لحملة الصكوك وهذه الصكوك غير قابلة للتداول⁽²⁴⁾.

المصدر لهذه الصكوك هو المؤسسة الوسيطة التي تقوم باستخدام حصيلة الاكتتاب فيها لشراء سلعة مراجعة، ثم بيعها في الأسواق والعائد على الصكوك يتمثل في الفارق بين سعر شراء السلعة وبيعها في الأسواق، فقد يربح حملة الصكوك إذا كان الفارق موجبا، ويخسرون إذا كان العائد سالبا، ويملك حملة الصكوك سلعة المراجعة يستحقون ثمن بيعها ويمتلكونها بغرمها وغنمها.

5- صكوك المشاركة:

تعد صيغة التمويل بالمشاركة من صيغ التمويل الطويلة الأجل، وهي من البدائل الإسلامية لفكرة التمويل الربوي.

وهي عقد يقوم بمقتضاه المصرف الإسلامي بتقديم أموال تضاف إلى أموال العميل في صورة مشاركة في رأس المال، ويتحمل كل طرف أية خسارة بقدر نسبة مشاركته في رأس المال، والأرباح تتوزع على الطرفين بنسبة مشاركة كل منهما في رأس المال، بعد أن يتم دفع النسبة المتفق عليها من الربح إن وجدت لأي من الطرفين مقابل الخدمات الإدارية.

6- صكوك المضاربة:

تعد المضاربة كما المشاركة من صيغ التمويل طويلة الأجل، ويعتمد أداء صكوك المضاربة على الأوضاع الاقتصادية وأداء الشركات التي تصدرها.

ويقوم عقد المضاربة على اتفاق بين طرفين، يقدم الطرف الأول بموجبه مالا ويقدم الطرف الثاني ويسعى العامل العمل والشركة في الربح حسب الاتفاق.

7- صكوك المزارعة والمغارسة والمساقات:

ويقصد بصكوك المزارعة وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها في تمويل مشروع على أساس المزارعة، ويصبح لحملة الصكوك حصة في المحصول وفق ما حدده العقد.

والمصدر لصكوك المزارعة هو مالك الأرض الذي يرغب في تمويل زراعته على أساس عقد المزارعة، واقتسام المحصول بين مالك الأرض ومن يقوم بزراعتها بأمواله حسب الاتفاق، ويعد المكتتبين في هذه الصكوك مزارعين لهذه الأرض بأموالهم ومن ذلك الشركات المتخصصة في زراعة الأراضي⁽²⁵⁾.

تحدد نشرة إصدار صكوك المزارعة نوع ومواصفات ومساحة الأرض ونوع المحاصيل المطلوب زراعتها، وتكلفة الزراعة من آلات ومعدات وبذور وأجور المهندسين والعمال والمحصول المتوقع لهذه الأرض وطريقة تقسيمه بين مالك الأرض والمزارع ومدة الزراعة.

ويقصد بصكوك المغارسة وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في غرس أشجار وفيما يتطلبه هذا الغرس من أعمال ونفقات على أساس عقد المغارسة، ويصبح لحملة الصكوك حصة في الأرض والغرس.

مصدر هذه الصكوك هو مالك الأرض، سواء أكان حكومة أو شركة أو فردا، لاستخدام حصيلتها في تسوية الأرض وإعدادها لزراعة الأشجار وشراء الشتلات، ثم غرس هذه الأرض بأشجار تدر ثمارا على أساس عقد المغارسة الشرعية واقتسام المساحات المغروسة بينه وبين المكتتبين في صكوك المغارسة حسب الاتفاق.

ويقصد بصكوك المساقات وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدامها في سقي أشجار مثمرة والانفاق عليها ورعايتها على أساس عقد المساقاة، ويصبح لحملة الصكوك حصة من المحصول وفق ما حدده العقد.

8- صكوك الوكالة بالاستثمار:

الوكالة بالاستثمار هي إنابة الشخص غيره لتنمية ماله بأجرة أو بغير أجرة، الوكالة بالاستثمار مباحة بالضوابط الشرعية.

وهي وثائق يصدرها فرد أو شركة بقصد استثمار حصيلتها في مشروع معين أو نشاط خاص بصفته وكيلًا بأجر مقطوع أو بنسبة من رأس المال المستثمر، ويكتب الموكلون في هذه الصكوك بقصد الاستثمار فيها والحصول على الربح، وتحدد نشرة إصدار هذه الصكوك طبيعة النشاط ونوع المشروع الذي تستثمر فيه حصيلة الصكوك ومدة الاستثمار وحدود سلطات الوكيل والأجرة التي يستحقها⁽²⁶⁾.

المطلب الثاني: الفرق بين التوريق التقليدي والتوريق الإسلامي

وسوف نعالج هذا المطلب من خلال عرض أهم الفروقات بين التوريق التقليدي والإسلامي بالإضافة إلى استعراض الحكم الشرعي لعملية التوريق والآثار الاقتصادية المترتبة عليه في الفروع التالية:

الفرع الأول: أوجه الاختلاف بين التوريق التقليدي والتوريق الإسلامي

يستخدم مصطلح التوريق في الاقتصاد التقليدي، ويقتصر مفهومه على توريق الدين النقدي (التوريق)

التقليدي، بينما يستخدم مصطلح "التصكيك" في الاقتصاد الإسلامي، ومفهومه أعم وأشمل، إذ يشمل توريق كل من الدين النقدي والدين السلعي وجاء في القرار رقم 178 / 4 / 19 الصادر عن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي، المنعقد في دورته التاسعة عشرة عام 2009 بخصوص موضوع

الصكوك الإسلامية (التوريق)، ما يأتي⁽²⁷⁾:

- التوريق التقليدي هو تحويل الديون إلى أوراق مالية (سندات) متساوية القيمة قابلة للتداول، وتمثل هذه السندات ديناً بفائدة لحاملها في ذمة مصدرها، ولا يجوز إصدار هذه السندات ولا تداولها شرعاً.

- التوريق الإسلامي Securitization Islamic هو إصدار وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة، تمثل حصصاً شائعة في ملكية موجودات (أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان والمنافع والنقود والديون) قائمة فعلاً، أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب، وتصدر وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه.
- يتمثل الفرق الأساس بين التوريق التقليدي والتوريق الإسلامي في ضرورة وجود الأصول المشروعة التي تقوم عليها عملية التوريق التي تدر دخلاً، وثانياً ملكية هذه الأصول لجماعة المستثمرين بحسب حصصهم.
- يملك المستثمرون في الصكوك الإسلامية (القابلة للتداول) أصولاً حقيقية، سواء أكانت أعياناً أم منافع أم خدمات.
- يتحمل المستثمرون في الصكوك الإسلامية جميع المخاطر المرتبطة بالأصل، كونها شركة قائمة على الربح والخسارة.
- لا يمكن تداول الصكوك الإسلامية التي تستثمر بصيغ مولدة لديون، مثل: عقود المربحة، وعقود السلم.

الفرع الثاني: أوجه التشابه بين التوريق التقليدي والتوريق الإسلامي

- يتمثل الدافع الأساس لكل من التوريق التقليدي والتوريق الإسلامي في توفير السيولة للمالكي الأصول التي لا يوجد لها سوق نشطة وتتأخر مواعيد استحقاقها أو تصفيتها إلى أجل بعيد (أي: التي يصعب تحويلها إلى نقد فوري)، وإيجاد وسيلة جديدة ذات جاذبية للمدخرين لاستثمار أمواله توفر للمقرضين بديلاً عن الإقراض التقليدي خارج الميزانية الختامية، إذ تسمح لهم بتحويل الموجودات غير السائلة إلى السيولة النقدية، ثم إعادة توجيه هذه النقدية للاستثمار في الذمم المدينة وتوسيع حجم الأعمال، دون الحاجة إلى زيادة حقوق الملكية.
- تقليل مخاطر الائتمان للأصول، من خلال توزيع المخاطر المالية على قاعدة عريضة من القطاعات المختلفة.
- تخفيف وطأة المديونية، مما يساعد على تحقيق معدلات أعلى لكفاية رأس المال
- تنشيط سوق المال من خلال تعبئة مصادر تمويل جديدة، وتنويع المعروض فيها من منتجات مالية، وتنشيط سوق تداول السندات.
- تفكيك دور الوساطة المالية التقليدية وتقليص دورها، وذلك بعد انتقالها من أيدي مؤسسات مالية كبيرة إلى تلك التي تستثمر الأموال مباشرة لمصلحة الجمهور وحسابه، مثل: صناديق الاستثمار المشترك، وتوجه المقترضين بإصداراتهم مباشرة إلى السوق. أي إنها تحقق منافع اقتصادية من خلال مزج السوق النقدي (سوق الإقراض) بسوق رأس المال.

- تمكين الدول من توفير مصادر تمويل جديدة لمشروعاتها التنموية، من خلال السماح بتوريق ديون المؤسسات العامة التي تعاني عجزاً مالياً مزمناً.

- رفع كفاءة الدورة المالية والإنتاجية ومعدل دورانها، عن طريق تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها مرة أخرى، مما يساعد على توسيع حجم الأعمال دون الحاجة إلى زيادة حقوق الملكية.

- كما أن اللجوء إلى توريق الدين يخفف تكاليف الاقتراض، ويشجع المصارف على التوسع في منح القروض ذات معدلات الفائدة الثابتة، وهو النوع الذي يفضله المدينون، إذ إن منح القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة تعرضهم لخطر معدل الفائدة Risk Rate Interest، مما ينشط السوق الثانوي.

الفرع الثاني: الحكم الشرعي للتوريق والاثار الاقتصادية المترتبة عنه

سنتناول في هذا الفرع الحكم الشرعي للتوريق وكذا الإثار الاقتصادية المترتبة عليه.

أولاً- الحكم الشرعي للتوريق:

1- توريق الدين النقدي:

اتفق الفقهاء على عدم جواز توريق الدين، وعدم جواز تداوله في السوق الثانوية، سواء أبيع بنقد معجل من جنسه، حيث يكون من قبيل حسم الكمبيالات وينطوي على ربا الفضل والنساء، أم بيع بنقد معجل من غير جنسه، لاشتماله على ربا النساء لسريان أحكام الصرف عليه. ولا يجوز توريق دين المربحة المؤجل وتداوله في السوق الثانوية، أو عن طريق البيع المباشر بنقد معجل أقل منه، إذ يعد ذلك من الربا.

2- توريق الدين السلعي:

اتفق الفقهاء على جواز توريق الدين السلعي. وبالنسبة إلى صكوك المضاربة يميز بين الحالات الثلاث الآتية⁽²⁸⁾:

- إذا كانت موجودات وعاء المضاربة سلعاً عينية: اتفق الفقهاء على جواز بيع صكوكها بنقود معجلة أقل من قيمتها السوقية أو أكثر أو مساوية.

- إذا كانت موجودات وعاء المضاربة ديون مربحات مؤجلة فقط: لا يجوز توريق هذه الديون، ولا يجوز بيع صكوكها بنقود معجلة أقل من مقدار الديون المؤخرة.

- إذا كانت موجودات وعاء المضاربة خليطاً من سلع عينية (ونحوها من المنافع) وديون مربحات: إذا كانت قيمة الأعيان (ونحوها من المنافع) أكثر من مقدار الدين يسري حكم الحالة الأولى، وإذا كانت هذه القيمة أقل من مقدار الدين يسري حكم الحالة الثانية.

وجاء في المعيار الشرعي رقم 17 بشأن صكوك الاستثمار ما يأتي⁽²⁹⁾:

- يجوز تداول صكوك الاستصناع أو استردادها إذا تحولت النقود إلى أعيان مملوكة لحملة الصكوك في مدة الاستصناع، أما إذا دفعت حصيلة الصكوك ثمناً في استصناع موازٍ أو تم تسليم العين المصنعة للمستصنع؛ فإن تداولها يخضع لأحكام التصرفات في الديون.

- لا يجوز تداول صكوك السلم لا يجوز تداول صكوك المربحة بعد تسليم بضاعة المربحة للمشتري، أما بعد شراء البضاعة وقبل بيعها للمشتري فيجوز التداول.
 - يجوز تداول صكوك المشاركة وصكوك المضاربة وصكوك الوكالة بالاستثمار بعد قفل باب الاكتتاب وتخصيص الصكوك، وبدء النشاط في الأعيان والمنافع.
 - يجوز تداول صكوك المزارعة والمساواة بعد قفل باب الاكتتاب وتخصيص الصكوك وبدء النشاط إذا كان حملة الصكوك مالكي الأرض. أم² إذا كانوا الملتزمين بالعمل (الزراعة أو السقي)، فلا يجوز تداول الصكوك إلا إذا كان التداول بعد بدء صلاح الزرع أو الثمر.
- وجاء في القرار رقم 1 (الصادر عن مجمع الفقه الإسلامي في دورته السادسة عشرة المنعقدة في مكة المكرمة في كانون الثاني 2002 بشأن موضوع بيع الدين، جواز بيع الدين للمدين نفسه بئمن حال، لأن شرط التسليم محقق، إذ إن ما في ذمته مقبوض حكماً. وتحريم بيع الدين للمدين بئمن مؤجل أكثر من مقدار الدين (أي: جدولة الديون) لأنه من صور الربا. كما يحرم شرعاً بيع الدين لغير المدين بئمن مؤجل، لأنها من صور بيع الكال بالكال (بيع الدين بالدين). ولا يجوز توريق الديون بحيث تكون قابلة للتداول في سوق ثانوية، لما فيه من بيع الدين لغير المدين على وجه يشتمل على الربا⁽³⁰⁾.
- ثانياً- الآثار الاقتصادية للتوريق:**

تعد الصكوك (التوريق الإسلامي) إحدى أهم الأدوات المالية الإسلامية التي تسهم بصورة فعالة في تمويل مشروعات البنية التحتية المختلفة، من كهرباء وماء وطرق وسكك حديدية، وقد اعتمدت عليها بلدان كثيرة في تمويل المشروعات الكبرى، وتستحوذ ماليزيا وحدها على قرابة نسبة 75% من إصدارات الصكوك العالمية. وتتفوق الإمارات العربية المتحدة والسعودية على بقية دول الخليج العربي في إصدار الصكوك. (بنك بوبيان، 2010) وساعد السماح بتوريق الدين (التقليدي والإسلامي) على تشجيع المصارف على تمويل المؤسسات الصغيرة، حيث قامت بعض الدول بإنشاء مؤسسة تعنى بضمان القروض الصغيرة، مما أدى إلى تدني مخاطر الائتمان المتعلقة بها. على الرغم من الفوائد الكثيرة لتوريق الدين، إلا أنه لا بد من التقيد بالضوابط الشرعية لهذه العملية، وعدم إهمال الآثار الاقتصادية السلبية للتوسع في توريق الدين. ولنا في الأزمة المالية العالمية الحالية كثير من الدروس والعبر، إذ تبين أن اللجوء إلى التوريق التقليدي كان أحد الأسباب الأساسية التي أدت إلى حدوث الأزمة المالية الحالية⁽³¹⁾.

الخاتمة:

لقد خالصنا في هذه الدراسة إلى النتائج والتوصيات التالية:

النتائج:

- يقصد بالتوريق التقليدي توريق الدين النقدي، ويشمل التوريق الإسلامي (التصكيك) كلاً من توريق الدين النقدي والدين السلعي.

- اختلاف آثار توريق الدين الإسلامي والتقليدي، من حيث العلاقة بين المصدر والمستثمر، ومصدر العائد، وقابلية التداول، ودرجة المخاطرة، وتشابهها فيما يتعلق بالمعاملة المحاسبية
- لعملية التوريق العديد من الأهداف منها: تخفيض تكاليف الاقتراض، وتشجيع المصارف على التوسع في منح القروض ذات معدلات الفائدة الثابتة.
- لا تجيز الشريعة الإسلامية توريق الدين النقدي، لما فيه من بيع الدين لغير المدين على وجه يشتمل على الربا.
- تجيز الشريعة الإسلامية توريق الدين السلعي ضمن الضوابط الشرعية.
- تورط التوريق التقليدي والمشتقات المالية في اشتعال الأزمة المالية العالمية الحالية التي اشتعلت نيرانها في الولايات المتحدة الأمريكية، وامتدت إلى أنحاء العالم كافة.
- اتفقت الشرائع السماوية الإسلامية والمسيحية والمهودية على تحريم الربا بصوره وأشكاله كلها، وكان الربا مكروهاً في مختلف العصور، ونادى العديد من الفلاسفة بضرورة ترك الربا.
- إن المشتقات المالية أدوات للمجازفة والرهان على تقلبات الأسعار، وتعد من القمار وهي مبادلة يربح منها طرف ويخسر الطرف الآخر. ووفقاً للفتوى الصادرة عن ندوة البركة السابعة عشرة للاقتصاد الإسلامي عام 1999، تعدّ عقود الخيارات والمستقبليات عقوداً غير جائزة شرعاً، وأُجيزت العقود الآجلة عند تبادل غير الذهب والفضة مع تأجيل أحد البدلين.

التوصيات:

- 1- من أجل نجاح عملية توريق الدين، لا بد من إنشاء شركات التصنيف الائتماني، وتفيد الشركات البادئة بالتوريق بالشفافية والإفصاح عن جميع المعلومات المتعلقة بعملية التوريق.
- 2- الالتزام بضوابط الاقتصاد الإسلامي وعدم السماح للشركات باللجوء إلى توريق الدين النقدي، والسماح فقط بتوريق الدين السلعي.
- 3- اهتمام السلطات التشريعية بإصدار التشريعات الناظمة لعملية التوريق الإسلامي.
- 4- قيام سوق الجوائر للأوراق المالية بالتعاون مع المصارف وأسواق المال العربية بعقد الندوات المتعلقة بنشاط التوريق، من أجل الاستفادة من التجارب العربية في هذا المجال.
- 5- فتح مجال التوريق ليشمل قطاعات أخرى وخاصة تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- 6- إيجاد صيغة للموازنة بين التوريق التقليدي والإسلامي.
- 7- تفعيل الدور الإعلامي في مجال الأشهار للأسواق المالية.
- 8- إيجاد إصلاحات حقيقية للمجال المصرفي خاصة فكرة توحيد البنوك والمؤسسات المالية.

الهوامش:

- (1) Caouette, John.I, Alteman, and Paul Narayan, Managing Credit Risk : The Next Graet Financial Chalange, John Wiley and Sons, Inc, New York, 1998.
- (2) سعيد عبد الخالق، التوريق المصرفي، منتديات بوابة العرب بتاريخ 2006/05/09 على موقع الأنترنت: vb.arabsgate.com/showthread.php?t=460288-68k-Résultat-complémentaire -consulté le 18/09/2006.
- (3) محمد كمال خليل الحمزاوي، اقتصاديات الائتمان المصرفي (دراسة تطبيقية للنشاط الائتماني وأهم محدداته)، منشأة المعارف، بيروت، لبنان، 2002، ص 48.
- (4) طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، الدار الجامعية- الإسكندرية- مصر 2000، ص 132.
- (5) بلعيساوي محمد الطاهر، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية
- (6) منير إبراهيم هنري، الفكر الحديث في إدارة المخاطر، الهندسة المالية باستخدام التوريق والمشتقات المالية، الجزء الأول، منشأة المعارف، مصر، ص:ص: 15-17.
- (7) منى خالد فرحات، توريق الدين التقليدي والإسلامي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد الأول، 2013، ص 226.
- (8) منى خالد فرحات، توريق الدين التقليدي والإسلامي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد الأول، 2013، ص 226.
- (9) حسين فتحي عثمان، التوريق المصرفي للديون الممارسة والإطار القانوني، الدليل الإلكتروني للقانون العربي، ص 5. الموقع الإلكتروني: http://www.arablawninfo.com/Research_Search.asp?validate=articles&ArticleID=80 consulté le 25/03/2006.
- (10) مفهوم التخصص هنا يعني أن يكون غرض هذه المنشأة فقط هو شراء الأصول من المصرف الراغب في توريق ديونه
- (11) راتول محمد، الملتقى الدولي الأول حول : سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات-دراسة حالة الجزائر والدول النامية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 7.
- (12) عبد المطلب عبد الحميد، العولمة واقتصاديات البنوك، الدار الجامعية للنشر، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 52.
- (13) Rose, Peters, Money and Capital Markets, Richard D. Irwin Inc. 5th Ed. 1994, U.S.A, p 96.
- (14) يوسف كمال محمد، المصرفية الإسلامية-الأزمة والمخرج - الجزء الثاني، دار الجامعات للطبع والنشر، القاهرة، 1996، ص 61.
- (15) سعيد عبد الخالق، توريق الحقوق المالية، دليل المحاسبين، من الموقع: www.jps-dir.com/Forum/forum_posts.asp?TID=2426&PN=4&get=last-144k-Résultat-complémentaire consulté le 03Dec2021.
- (16) Les PME, nouvel enjeu de la titrisation de créances commerciales, Les Echos, 25 avril 2005, P34.
- (17) منال فايز، كفاءة التوريق أمل البورصة للانتعاش، البورصة المصرية، عدد 272، جويلية 2002، ص 10.
- (18) عباس منيرة، التوريق بين الواقع العملي والتكيف الشرعي، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية، المجلد الرابع، العدد الأول، جوان 2017، ص 370.
- منشور على الموقع: <http://www.univ-oeb.dz/JEFR/docs/num07/16.pdf> تاريخ المعاينة: 01 ديسمبر 2021 على الساعة: 16:46.
- (19) عباس منيرة، المرجع نفسه، ص 370.
- (20) ناصر عبد الحميد علي، حوكمة الشركات في الأسواق الناشئة، مركز الخبرات المهنية للإدارة " بيمك"، الجيزة، 2014، ص 155.
- (21) حكيم براضية، التصكيك ودوره في إدارة السيولة بالبنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير في علوم التسيير تخصص محاسبة ومالية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير قسم علوم التسيير، 2010/2011، ص 77.
- (22) حكيم براضية، المرجع نفسه، ص 77.
- (23) مليكة بن علقمة، تطوير وترشيد عمليات التوريق دراسة مقارنة بين النظام المصرفي التقليدي والنظام المصرفي الإسلامي، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، جامعة سطيف 1، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2015/2016، ص 220.
- (24) عباس منيرة، المرجع السابق، ص 372.

- (25) مليكة بن علقمة، المرجع السابق، ص 227.
- (26) مليكة بن علقمة، المرجع نفسه، ص 228.
- (27) منى خالد فرحات، توريق الدين التقليدي والإسلامي دراسة مقارنة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد الأول، 2013، ص 229.
- منشورة على الموقع: <http://alqashi.com/rch/rch56.pdf> تاريخ المعاينة 02 ديسمبر 2021 على الساعة 22:34 د.
- (28) منى خالد فرحات، المرجع السابق، ص 231.
- (29) منى خالد فرحات، المرجع نفسه، ص 232.
- (30) منى خالد فرحات، المرجع السابق، ص 232.
- (31) تقرير صادر عن وحدة البحوث والدراسات والتقارير في بنك بوبيان، صحيفة الأنباء الكويتية الإلكترونية، 2010، منشور على موقع الصحيفة com.alanba.w

الآلية الاقتصادية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر



طالبة الدكتوراه/ فاطمة الزهرة ستو

جامعة الوادي، (الجزائر)

طالب الدكتوراه/ عز الدين غبش

جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم الآليات الاقتصادية لمواجهة مختلف المخاطر التي تتعرض لها البنوك والمؤسسات المالية نتيجة منح القروض العقارية، حيث تم التطرق إلى أهم المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية والتي اهتمت بها السلطات العمومية من خلال المبادرة بإنشاء شركات مالية من أجل تأطير البنوك وضمان قروضها على غرار شركة إعادة التمويل الرهني S.R.H وشركة ضمان القرض العقاري S.G.C.I... الخ من الشركات التي تضمن القرض من كل المخاطر المحدقة به سيما خطر عدم الدفع.

وقد أدرجت الدراسة بعض التوصيات والاقتراحات من بينها ضرورة سن قوانين خاصة بالقروض العقارية مفادها حماية المقترض من خلال إكسابه حقوقا وإنشاء التزامات عليه، وكذا تسهيل وتبسيط المعاملات المالية مما تشجع على الخوض في مجال القروض العقارية بكل ثقة واطمئنان. الكلمات المفتاحية: قروض عقارية؛ مخاطر؛ بنوك؛ مقترض؛ شركة إعادة التمويل الرهني.

Abstract:

This study aims to shed light on the most important economic mechanisms to confront the various risks that banks and financial institutions are exposed to as a result of granting real estate loans. Similar to the Mortgage Refinancing Company SRH and the Mortgage Loan Guarantee Company SGCI..etc. are companies that guarantee the loan from all risks associated with it, especially the risk of non-payment.

The study included some recommendations and suggestions, including the need to enact laws relating to real estate loans to protect the borrower by granting him rights and establishing obligations on him, as well as facilitating and

simplifying financial transactions, which encourages entering into the field of real estate loans with confidence and reassurance.

Key words: Real estate loans, Risks, Banks, Borrower, Mortgage refinancing company.

مقدمة:

مع تزايد الطلب على السكن أصبحت الضرورة ملحة لإيجاد إطار عملي وقانوني لتسهيل عملية الحصول على سكن، حيث تبنت الدولة سياسات جديدة في هذا المجال مثل البيع بالإيجار، القروض الميسرة، القروض العقارية، هذه الأخيرة التي تأخذ شكل عقد يمنح من خلاله البنك أو المؤسسة المقرضة مبلغا من النقود إلى المقترض والذي قد يكون فردا عاديا أو مرقيا عقاريا وذلك إما بهدف شراء مسكن أو القيام ببنائه، أو ترميمه أو توسيعه أو تعليته، وذلك إما مقابل أن يلتزم المقترض بدفع ما بقي على عاتقه كأقساط وفوائد متفق عليها مسبقا بالإضافة إلى تأسيس ضمانات كافية تضمن قيامه بسداد الدين، وبهذا الوصف يعتبر القرض الموجه لتمويل السكن أو ما يصطلح على تسميته بالقرض العقاري ليس حديث النشأة ولكن ممارسته لازالت تطرح مجموعة من المشكلات أو التحديات حالت دون تحقيق الهدف المرجو منه، ولهذا فإن البنوك ترى في القرض العقاري عبئا حقيقيا يهدد سيرها بسبب ضخامة مبلغه وطوال مدته وخطر يهدد نقص سيولتها.

إشكالية الدراسة:

من خلال الطرح السابق فإن إشكالية الدراسة تتمحور حول التساؤل التالي:
ما هي الآليات الاقتصادية لمواجهة مخاطر القروض العقارية الممنوحة في الجزائر؟
وتنبثق من الإشكالية الرئيسية الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بالقروض العقارية؟ وما خصائصها؟
- ما طبيعة القروض العقارية؟ وما أنواعها؟
- ما أبرز المخاطر التي تتعرض لها القروض العقارية؟ وما هي آليات مواجهتها؟

أهمية الدراسة:

تكتسي الدراسة أهميتها من أهمية القروض العقارية من خلال عدة جوانب:
- أهمية قانونية من خلال الوقوف على أهم الأحكام والنصوص القانونية المنظمة للقروض العقارية والمؤسسات المسيرة لها؛
- أهمية اقتصادية واجتماعية من خلال ما تمنحه من حلول ومعالجة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية من خلال تسهيل عملية الاستثمار وحل مشكلة السكن بالنسبة للأفراد.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق ما يلي:

- التعرف على مفهوم القروض العقارية من حيث تعريفها، خصائصها، طبيعتها، أنواعها وأهميتها؛

- الوقوف على أهم المؤسسات المسيرة للقروض العقارية في الجزائر؛

- إبراز أهم المخاطر التي تواجهها القروض العقارية وكذا آليات مواجهتها.

منهج الدراسة:

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة والإلمام بمحاور الدراسة تم الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي لملاءمته لطبيعة الموضوع.

تقسيمات الدراسة:

لمعالجة الإشكالية الرئيسية والأسئلة الفرعية تم تقسيم الدراسة إلى المحاور التالية:

أولاً- الإطار المفاهيمي للقروض العقارية؛

ثانياً- المؤسسات المسيرة للقروض العقارية في الجزائر؛

ثالثاً- مخاطر القروض العقارية وآليات (ضمانات) مواجهتها.

المبحث الأول:

الإطار المفاهيمي للقروض العقارية

قبل التطرق إلى مفهوم القروض العقارية، سنعرج أولاً على جذور الأزمة المالية العالمية التي كانت أساساً أزمة رهون عقارية.

المطلب الأول: جذور الأزمة المالية

يجمع الخبراء والمحللون على أن الأزمة المالية في العالم بدأت في الولايات المتحدة إثر تفاقم أزمة الرهونات العقارية، فبعد طفرة أو فقاعة الإنترنت التي عصفت بالأسواق المالية في مطلع الألفية الجديدة عمت الفوائض المالية في المؤسسات المالية والأسواق المالية نتيجة سياسات مصرف الاحتياط الاتحادي أو البنك المركزي في الولايات المتحدة، واحتارت هذه المؤسسات والأسواق في كيفية التصرف بتلك الفوائض وهي تحت ضغط المحللين الماليين والمساهمين لتقييم أدائهم، وقد لجأت المؤسسات إلى توسيع شبكة الإقراض المالي خاصة في القطاع العقاري⁽¹⁾، وأقدم الأمريكيون أفراداً وشركات على شراء العقارات سواء للسكن أو لأغراض استثمارية طويلة الأجل أو للمضاربة، نتيجة هذه التسهيلات أصبحت تمنح قروضاً من دون الاستناد بالضرورة إلى جدارة ائتمانية سليمة ومطمئنة في إطار ما يعرف بالرهون العقارية

Subprime متجاوزة بذلك شروط التسليف وأصوله ومعتمدة في ذلك على قيمة العقار المؤمن عليه كضمان للقرض خاصة بعد الارتفاع الذي عرفته القيم العقارية⁽²⁾.

ويرى "ريتشارد ران" الخبير الاقتصادي بمعهد "كيتو" بواشنطن ومدير المركز الأوروبي للنمو الاقتصادي أن جذور الأزمة تاريخيا أعمق مما تتصور، فهو يعتقد أن المشاكل بدأت منذ عام 1938 إبان إدارة الرئيس "روزفلت" عندما قرر توسيع الملكية الإسكانية باشتراك الحكومة في ذلك، وقام بإنشاء الجمعية الفيدرالية للرهن العقاري الوطني المعروفة عموما باسم "فاني ماي" بغرض شراء الرهون العقارية من المصارف والتي احتكرت سوق العقار الأمريكية بشكل شبه مطلق بفعل العديد من الامتيازات التي منحت لها، وبعد خوصصتها من قبل الكونغرس عام 1968 بشكل كلي وبدلا من تفكيكها وتحويلها إلى مؤسسة خاصة على نحو حقيقي تام قام الكونغرس في عام 1970 بتبني شركة أخرى وهي "فريدي ماك" لتكون المنافس لها وعلى مدى نصف القرن الماضي استمرت المؤسسات المالية باضطراد في منح قروض رهن عقاري، كما سمحت تلك المؤسسات لمعايير الإقراض بالهبوط لأدنى مستوياتها نظرا لوجود المؤسستين "فاني ماي" و"فريدي ماك" اللتان تشتريان تلك الرهون وتحوّلانها إلى صناديق استثمارية مضمونة تعرض للجمهور كأصول مالية ممتازة ومنخفضة للخطر⁽³⁾.

وكانت المفاجأة الكبرى، فرغم أن هاتان الشركتان العملاقتان كانتا تغطيان 45% من القروض العقارية كضامن لها، فقد توقف ما لا يقل عن 10 ملايين من الأمريكيين عن السداد ولم يقوموا بسداد الأقساط في مواعييدها بسبب ارتفاع أسعار الفائدة أو لعدم الملاءة المالية وعدم وجود الضمانات الكافية وانخفاض قيم العقارات نتيجة لذلك، وبتغيير لعبة الدومينو فقد أدى تهاوي قطعة واحدة من الدومينو إلى انهيار كل القطع على الجميع، حيث قامت البنوك باتخاذ الإجراءات لاستعادة المساكن من مشتريها بسبب تعثرهم، وقد تفاقمت ظاهرة عدم السداد وإجراءات استعادة المساكن حيث وصلت نسبة الاسترداد في بعض الأماكن (كليفلاند على سبيل المثال) إلى 10 % من عدد الملاك في هذه المنطقة، ونتيجة لذلك انخفضت أسعار المنازل بشكل كبير بعد ما كانت في تزايد مستمر⁽⁴⁾.

المطلب الثاني: مفهوم القرض العقاري

يعتبر القرض العقاري من المجالات الهامة التي تعمل على تشجيع اقتناء السكن واستقطاب رؤوس الأموال الخاصة للمشاركة مع مساعي الدولة للحد من أزمة العقار وكذا المساهمة في تطوير الاستثمار العقاري بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة. فالقرض العقاري رغم الأهمية البالغة التي يكتسبها إلا أنه يبقى عقدا كغيره من العقود يتوجب علينا الإحاطة بماهيته والمقومات التي يقوم عليها.

إن عبارة القرض العقاري مركبة من مصطلحين، القرض والعقار وعليه وجب التطرق إلى مفهوم كل منهما على حدى حتى يتسنى لنا وضع تعريف شامل للقرض العقاري.

الفرع الأول: تعريف القرض

يعرف القرض في لغة الاقتصاد على أنه: "ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما، هو الدائن ويتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية البنك في حد ذاته بمنح أموال بضاعة، نقود... الخ، إلى شخص آخر هو المدين أو يعده بمنحها إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة.⁽⁵⁾

لقد عرف القانون المدني القرض من خلال نص المادة 450 على أنه: "...عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر والصفة".

وقد عرف في الفقرة الثانية من المادة 68 من الأمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم⁽⁶⁾، القرض على أنه: "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 شخص آخر، التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

يلاحظ من نصوص المواد أعلاه، أن القرض في القانون المدني تم تعريفه على أساس أنه عقد، أما في الأمر رقم 11-03، فقد عرف على أساس كونه إحدى العمليات التي تباشرها البنوك، وعليه يتضح أن القرض هو مجموعة من العناصر والمقومات يتنوع بتغير شكل هذه العملية ومضمونها.⁽⁷⁾

الفرع الثاني: تعريف العقار

نصت المادة 683 من القانون المدني على أنه: "العقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف".

الفرع الثالث: تعريف القرض العقاري

بعد تعريف كل من القرض والعقار بصفة مستقلة، يمكن وضع تعريف للقرض العقاري، فإذا ارتبط طلب القرض بالعقار، يعني أن عملية الاقتراض تكون من أجل تمويل عملية ذات طابع عقاري، أو تندرج ضمن نشاطات الترقية العقارية، وفي هذه الحالة نكون بصدد قرض عقاري.

وعليه يتم تعريف القرض العقاري على أنه عبارة على عقد يلتزم بموجبه المقرض -مؤسسة القرض- بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض -الفرد أو المرقى العقاري- ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل إنجاز عملية أو مشاريع ذات طابع عقاري، مقابل التزام المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض، وتسديد مبلغ القرض ودفع الفوائد المتفق عليها في الآجال والكيفيات المحددة في العقد.⁽⁸⁾

كما تم تعريف القرض العقاري على أنه: "مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال التي ترد على الأملاك العقارية، وذلك في إطار تنظيمي يحدد الفوائد المترتبة عنه في الآجال المحددة في العقد.⁽⁹⁾

كذلك عرف القرض العقاري على أنه: "ينتمي إلى صنف القروض طويلة الأجل، التي تمنحها مؤسسة القرض -البنوك والمؤسسات المالية- للأفراد، لتمكينهم من تلبية حاجتهم الاجتماعية، كالحصول على السكن، أو للمتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات البناء أو كل عملية عقارية، من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها.⁽¹⁰⁾

تسمى القروض العقارية أيضا بالقروض الرهنية، كونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد رهن يتم اكتتابه بين المقرض لصالح الهيئة المقرضة، ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقرض.⁽¹¹⁾

كما يتميز القرض العقاري عن غيره من العقود بعدة خصائص تتمثل في كونه:⁽¹²⁾

- عقدا رضائيا ينشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقرض وفقا للمادة 450 من القانون المدني في حين أنه يعتبر في الشريعة الإسلامية عقدا عينيا وليس رضائيا لأنه يقوم على أساس تسليم المقرض للعين التي أقرضها. أما في الجزائر ونظرا لغياب نصوص تشريعية تنظم هذا العقد فالأصل أنه عقد رضائي لكن الممارسة تقضي بغير ذلك لأن عقد القرض يكون في شكل مكتوب الشيء الذي يطرح معه التساؤل حول نوع هذه الشكلية هل هي لانعقاد العقد أم هي مجرد وسيلة إثبات؟ ونظرا لانعدام النص القانوني الذي يستوجب تحرير العقد في شكل مكتوب فالشكلية في عقود واتفاقية القرض التي تحررها المؤسسات المقرضة ما هي إلا للإثبات؛

- قرضا نقديا حيث تكون النقود دائما محل عقد القرض العقاري، حيث تعمل البنوك على تسليم النقود من أجل تمويل عملية اقتناء العقار؛

- قرضا بفائدة حيث تنقسم القروض الاستهلاكية إلى قروض مجانية وأخرى بفائدة، وقد عمد المشرع الجزائري على عكس بعض التشريعات إلى اعتبار القرض بين الأفراد عقدا مجانيا وممنوعا من الفائدة وفقا لمقتضيات المواد 450 و454 من القانون المدني. إلا أنه أجاز الحصول على الفوائد في حالتين استثنائيتين منصوص عليهما في المادتين 455 و456 من القانون المدني وهما المتعلقة بحالة إيداع أموال بمؤسسات القرض وكذا القروض الممنوحة من مؤسسات القرض قصد تشجيع النشاط الاقتصادي.

المطلب الثالث: طبيعة القروض العقارية

طرفا القرض العقاري هما المقرض الذي يكون مؤسسة مالية أو بنك والمقرض الذي يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا فردا عاديا أو مهنيا، حيث سيتم تحديد طبيعة هذا القرض بالنسبة لكل طرف.

الفرع الأول: بالنسبة للمقرض

عملية القرض من العمليات ذات الطابع المدني، وذلك لكونه عقدا مسمى تطرق القانون المدني إلى تنظيمه في المواد 451 وما بعدها، كما يكتسي الطابع التجاري إذا قام به التاجر بهدف تحقيق الربح، ويقوم البنك على توظيف الودائع ومنحها في شكل قروض وذلك مقابل تحصيل فائدة⁽¹³⁾، كما أن هذا

العمل يقوم به البنك باعتباره من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة، ويعتبر عملا تجاريا بالنظر إلى البنك ولو كان مضمونا برهن عقاري ويكسب الصفة التجارية إذا قام بهدف تحقيق الربح.⁽¹⁴⁾

الفرع الثاني: بالنسبة للمقترض

يكون هدف المقترض من خلال لجوئه إلى القرض العقاري، هو الحصول على سكن وهو بذلك يهدف إلى تغطية حاجاته الشخصية وليس هدفه الاستثمار وعليه فلا يوجد ما يمنع من إخضاع القروض العقارية ضمن قانون حماية المستهلك والاعتراف بصفة الاستهلاك لهذا العقد وصفة المستهلك للمقترض المقتني للملكية⁽¹⁵⁾، أما بالنسبة للمرتقي العقاري فإن المشرع الجزائري خول ممارسة نشاط الترقية العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي الذي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية وهو بذلك وضع هذه المهنة ضمن المهن التي تتوقف ممارستها على امتلاك شهادات أو مؤهلات تسلمها مؤسسات يخولها القانون ذلك⁽¹⁶⁾ وبالتالي فإن التوجه للاقتراض العقاري يكون بهدف الحصول على أرباح وهو بذلك يعد عملا تجاريا استثماريا.

المطلب الرابع: أنواع القروض العقارية

تنقسم القروض العقارية الموجهة التمويل النشاط العقاري عموما والترقية الخاصة من حيث الاستفادة من القرض، إلى قروض عقارية ممنوحة للأفراد وقروض عقارية ممنوحة للمقرنين العقاريين وتختلف إجراءات كل منها.

الفرع الأول: القرض العقاري الموجه للأفراد

ونعني بمصطلح الافراد 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 أحد البنوك وما يجدر الإشارة إليه أن هذا القرض قد يأخذ أحد الصور التالية:⁽¹⁷⁾

❖ القرض العقاري الموجه للبناء:

يمنح لأي شخص طبيعي يريد إنجاز مسكنه الشخصي العائلي، ويصطلح عليه أيضا البناء الذاتي حيث تكون للفرد قطعة أرضية، ويريد بناء مسكن عليها ولن قدرته المالية لا تكفي لتكاليف الإنجاز، كما يدخل في ذلك عملية تمويل مساكن جاهزة قصد التعلية والتهيئة أو التوسيع، وهذا القرض يمنح من قبل البنوك أو المؤسسات المالية للأفراد على دفعات اعتماد على تقدم الأشغال وتتراوح مدة هذا القرض ما بين 15 إلى 30 سنة.

❖ القرض العقاري الموجه للشراء:

يأخذ القرض العقاري الموجه للشراء إلى تمويل شراء مساكن الأشكال التالية:

➤ **القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز:** ويكون ذلك في طلب قرض عقاري قصد شراء بناية جاهزة، سواء يكون هذا المسكن ملكا للغير أو يكون سكنا اجتماعيا تساهميا، من خلال تمويل وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية؛

➤ **تمويل شراء مسكن قبل الإنجاز:** حيث يتدخل البنك أو المؤسسة المالية في عملية تمويل الافراد لشراء مسكن قبل عملية الإنجاز أو في طور ذلك وفقا لتقنية البيع على التصاميم، وهذا الأخير يعتبر حديث النشأة حيث لم تعرفه الساحة إلا في السنوات القليلة الماضية.

الفرع الثاني: القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية

موضوع القرض يتجسد فيما يلي:

❖ **تمويل البناء:** يعني تشييد مختلف المشاريع العقارية من أجل تلبية حاجيات الأفراد الخاصة في بناء مساكن فردية أو جماعية أو في إطار تعاونية عقارية؛

❖ **تجديد:** ويكون ذلك من خلال الزيادة في حجم البناء أو ارتفاعه وهو كل ما يكون من أعمال الترميم والصيانة والتوسيع والتعليق، أو المحافظة على البناء أي إعادة التأهيل.

المطلب الخامس: أهمية القروض العقارية

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التنمية والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرقى، وباعتبار أن القرض هو عملية مالية تضمن تمويل مختلف الأعمال والأشغال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها وأصنافها انطلاقا من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أولا ثم تنفيذ مختلف الأعمال المتعلقة به بعد توفير الوسائل والشروط لذلك كمرحلة ثانية، وعليه سنورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية⁽¹⁸⁾:

❖ الأهمية السياسية:

من المتعارف عليه أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها، والدولة القوية اقتصاديا فإنها لا محالة قوية سياسيا ولتحقيق ذلك فإنه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية؛

❖ الأهمية الاقتصادية:

يعد القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع عجلة التنمية التي تؤثر إيجابا على تطور الدولة سياسيا واجتماعيا ضمن القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والأيدولوجي السائد واستراتيجيته لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع.

❖ الأهمية الاجتماعية:

يعتبر القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد وعزوف الشباب على الإقبال على الزواج بالإضافة إلى أزمة البطالة والانحراف؛

❖ الأهمية المالية:

تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة والجمهور من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقا للقواعد التي يضبطها المشرع الأمر الذي يضمن مداخيل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية.

المبحث الثاني:

المؤسسات المسيرة للقروض العقارية في الجزائر

المطلب الأول: شركة إعادة التمويل الرهني

أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني كشركة مساهمة تخضع للقانون الخاص ولأحكام قانون النقد والقرض رقم 90-10، وذلك بتاريخ 1997/11/29، ثم تحصلت على الاعتماد كمؤسسة مالية من طرف البنك المركزي بتاريخ 1998/03/03، وبناء على مداولة مجلس النقد والقرض لدراسة هذا الطلب تمت الموافقة عليه، وبذلك أصدر محافظ بنك الجزائر المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 1998/04/06⁽¹⁹⁾ وأعطيت لها صلاحية إعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك والمؤسسات المالية. وتتمثل صلاحياتها فيما يلي:

- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر، من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة الاجل كأداة استثمارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في استثمارات طويلة الأجل؛
- العمل على تطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، وذلك من خلال تمكين البنوك التجارية في زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية، وهذا من أجل تخفيف العبء على ميزانية الدولة؛
- المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة والسوق العقارية بصفة خاصة؛

- توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق وأن قامت بمنحها لشراء أو بناء أو ترميم السكنات.⁽²⁰⁾

المطلب الثاني: شركة ضمان القرض العقاري S.G.C.I

لقد أنشأت شركة ضمان القرض العقاري بتاريخ 05 أكتوبر 1997 برأسمال قدره مليار دج وبدأت نشاطها فعليا في 01 جويلية 1998⁽²¹⁾، وتم اعتمادها بموجب القرار الصادر عن وزارة المالية في 18 ماي 1999، وذلك من أجل ممارسة عمليات القرض؛ وهي مؤسسة عمومية اقتصادية وشركة ذات أسهم.⁽²²⁾

وتتكون شركة القرض العقاري من مجموعة من البنوك العمومية، تتمثل في البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي، والقرض الشعبي الجزائري، وبنك الفلاحة والتنمية الريفية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. بالإضافة إلى مجموعة من شركات التأمين؛ تتمثل في الشركة الجزائرية للتأمينات والشركة المركزية لإعادة التأمين، وكذلك الشركة الجزائرية لتأمينات النقل، وأخيرا الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين.⁽²³⁾

وتتمثل مهام الشركة في أنها:

- تتكفل بتأمين كل القروض العقارية الممنوحة من طرف هيئات القرض المكتتبه لديها من أجل تمويل عمليات اقتناء الأموال العقارية ذات الاستعمال السكني وذلك باتفاقيات مبرمة مع شركات التأمين؛
- تقدم ضمانات للقروض الممنوحة للخواص وللمتعاملين في الترقية العقارية من مخاطر عدم التسديد⁽²⁴⁾؛

- تسير بشكل مستقل أموال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية المساهمة؛
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية فيما يخص المنازعات القانونية ومتابعة عمليات استرجاع الديون؛

- تنفيذ جميع عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء؛
- إعطاء الضمانات للقروض المقدمة من البنوك من أجل الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني.⁽²⁵⁾

المطلب الثالث: الصندوق الوطني للسكن C.N.L

أنشأ الصندوق الوطني للسكن على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وهذا حسب نص المادة الأولى منه⁽²⁶⁾، وقد استفاد الصندوق عند إنشائه من أن تخصيص رأسماله تكتبه الدولة كليا.

تتمثل صلاحيات الصندوق فيما يلي:⁽²⁷⁾

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن؛

- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة؛
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير المرتبطة بالميزانية؛
- القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الخاصة ببرامج بناء المساكن الاجتماعية؛
- التكفل بكافة العمليات أو الأعمال الخاصة ذات الصلة والتي قد تسند لها الخزينة إليه؛
- إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة؛
- تسيير سندات الخزينة على أساس تعاقدية؛
- تلقي الموارد التي ينشأها التشريع والتنظيم المعمول بهما لفائدته وتسييرها لحساب الخزينة؛
- إنشاء أية مؤسسة فرعية وأخذ كل مساهمة لحساب الدولة لاسيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها وتسيير ذلك؛
- إعداد دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية اتجاه السكن؛
- القيام بدراسات وخبرات وتحقيقات وأبحاث ترتبط بالسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعنية وتشجيع الإعلام وتبادل الخبرات والمكتبيات من أجل ترقية السكن وتطويره.

المطلب الرابع: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية F.G.C.M.P.I

تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في سنة 1993 وذلك بناء على نص المادة 131 التي تعدل وتتمم المادة 121 من القانون رقم 89-26 المؤرخ في 31 ديسمبر 1989 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990⁽²⁸⁾، كما نصت المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 على إحداث هذا الصندوق⁽²⁹⁾، وبناء على النصين السابقين صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية⁽³⁰⁾، لكت هذا الصندوق لم يتم تنصيبه فعليا إلا في شهر أوت 2000 وقبل هذا التنصيب قامت شركات التأمين والمؤسسات المصرفية بكفالة المرقى العقاري.

فهذا الصندوق عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح كما ألزم المشرع بموجب القانون رقم 11-04⁽³¹⁾ ضرورة انتساب كل المرقين العقاريين المعتمدين لهذا الصندوق بالمقابل نجد أنه في قانون المالية السابق 90-01 الذي نص على إمكانية أن ينخرط في هذا الصندوق كل شخص

طبيعي أو معنوي ذو نشاط يتناسب مع مجال اختصاص الصندوق وأيضا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 406-97 كما يبين هذا المرسوم طريقة سير وتشكيلة هذا الصندوق.

وتتمثل مهام الصندوق في:⁽³²⁾

- ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقين العقاريين في إطار إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه؛

- قيام الصندوق بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها للمشتريين من المرق العقاري؛

- كما نشير إلى أن التأمين أمر إلزامي وعلى الموثق احترام ذلك وعدم إبرام العقود البيع بناء على التصاميم أو عقود حفظ الحق في حالة عدم وجود هذا التأمين التزاما بنص المادة 54 من القانون رقم 04-11؛

- يمكن أن يكلف صندوق الضمان أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون طبقا لنص المادة 56.

المبحث الثالث:

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

المطلب الأول: مخاطر القروض العقارية

إن منح أي قرض قد يتعرض إلى مجموعة من المخاطر ويمكن تقسيمها كما يلي:⁽³³⁾

الفرع الأول: مخاطر عدم التسديد

يعتبر هذا الخطر أكثر ضررا ويتمثل في عدم قدرة الزبون بالوفاء في تسديد ديونه لقلّة موارده أو بسبب إفلاسه، ويرتبط هذا الخطر بعوامل داخلية وخارجية خاصة بالزبون:

أولاً- المخاطر الداخلية:

❖ **الخطر المالي:** يقصد به تقييم قدرة الزبون المقترض على التسديد وذلك من خلال معرفة وضعيته المالية بتحليل وثائقه المالية والمحاسبية؛

❖ **الخطر الخاص بعملية القرض:** ويكون متعلقا بطبيعة القرض من حيث المدة والغرض منه؛

❖ **الخطر الخاص بالقدرة الشرائية:** وهو مرتبط بسلوك وكفاءة الزبون؛

❖ **الخطر القانوني:** وهو مرتبط أساسا بالحالة أو الوضعية القانونية للمقترض وكذا النشاط الذي يمارسه ونميز بين ثلاثة أنواع وهي:

➤ **مخاطر متعلقة بتحرير القرض:** إن فتح القرض العقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض، تحرير العقد يجب أن تدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (الزبون والبنك)؛

➤ **على العقد أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض (حالة تحقيق القرض، الرهن...):**

➤ مخاطر متعلقة بالرهن: يجب على البنك أن يكون مطمئناً من أن:

- هذا الملك يكون قابلاً للرهن؛

- هذا الملك ليس مرهوناً من قبل؛

- العقد يجب أن يمضى من طرف موثق العقود الذي عليه مراجعة صحة وسلامة العملية.

➤ مخاطر متعلقة بقيمة الرهن: على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، لكن قيمته

يمكن أن تتغير (بالنقصان أو الزيادة)، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه إذا مسك فقط قيمة البيع

وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.

ثانياً- المخاطر الخارجية: وهي متعلقة بالمحيط الخارجي:

❖ الخطر العام:

وهو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره أو تحديده بدقة في دراسة ملف القرض فهو مرتبط

بالأوضاع الاقتصادية، السياسية والاجتماعية إلى جوانب الكوارث الطبيعية؛

❖ الخطر المهني:

يتمثل في معرفة الزبون في قطاعه المهني والتنبؤ بالمتغيرات المحتملة التي قد تطرأ وهذا من أجل

معرفة إمكانية التسديد.

الفرع الثاني: المخاطر الاقتصادية

وتتمثل في:

❖ خطر المردودية:

ويأتي من الاختلاف بين قيمة المداخيل وقيمة الديون، هذا الخطر يجب أن يدار من طرف البنك

طيلة حياة القرض، وللحصول طيلة حياة القرض على المردودية يجب تشجيع الفرد أكثر مثل تسهيل

وتسريع إنجاز ملف القرض وتحسين العلاقة بين الزبائن؛

❖ خطر السيولة:

يقصد به عدم قدرة البنك على مواجهة المسحوبات المستمرة من طرف المودعين وحسب المادة

الأولى من قانون ضمان الودائع فإن خطر التجميد يعتبر من أهم المخاطر التي تهدد سيولة وسمعة البنك

وبالتالي مردوديته، إذ لا يستطيع إعادة الثقة اتجاه زبائنه ولتحافظ عليهم يجب أن يضمن لهم السيولة

الكافية خاصة إذا طرح مودعين الأموال مجرد تساؤل أو شك حول قدرة البنك على ذلك، فهذا ما

يجعلهم يترددون في إيداع أموالهم ولتفادي هذا الخطر يجب أن يحقق البنك عملية تسيير سليمة بين

موارده واستعمالاته من جهة.

❖ خطر سعر الفائدة:

سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع أو ذلك المعدل على أساسه يمنح البنك القروض ويحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات وعند الاحتفاظ بالديون بمعدل فائدة ثابت ويصعب التحكم في هذا الخطر عند منح القروض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة (10 - 30 سنة) وتتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة لم يتم التنبؤ بها.

❖ خطر سعر الصرف:

هذا الخطر ناجم عن الخسارة الممكن حدوثها خلال التغيرات المختلفة لسعر الصرف للعملات نسبة إلى العملات الأجنبية المرجحة للبنك.

❖ خطر الطرف المقابل:

هذا النوع من أقدم أنواع الأخطار البنكية وأكثرها أهمية ويعرف على أنه ذلك الخطر الذي ينتج عن عدم ملاءمة القرض، أي عدم قدرته على التسديد الكلي أو الجزئي لمبلغ القرض بسبب مشاكل أدت به إلى ذلك كمرض أو حادث أو تقاعد قبل الوصول إلى السن القانوني أو ظروف اقتصادية كتسريح العمال وإغلاق المؤسسات ونظرا لأهمية هذا النوع من الأخطار في مجال القروض العقارية ألزمت السلطات النقدية 'ممثلة في البنك المركزي' البنوك التجارية على تطبيق معامل توزيع الأخطار من خلال القيدين التاليين:

- تغطية الأموال الخاصة لـ 25% من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه لمجموعة من القروض لعميل واحد؛
- تغطية الأموال الخاصة لـ 100%؛
- تغطية الأموال الخاصة لعدة عملاء، يحصل كل واحد منهم على مجموعة من القروض بنسبة 15% من قيمة الأموال الخاصة بالبنك.

المطلب الثاني: الآليات الاقتصادية لمواجهة مخاطر القروض العقارية

إن عنصر الخطر أو المخاطرة لا يمكن تجاهله في الأعمال المصرفية، خاصة في عمليات القروض لذا وجدت عدة آليات اقتصادية لمواجهة هذه المخاطر داخل البنك قصد التقليل منها.

الفرع الأول: التقليل من المخاطر عن طريق قواعد الحذر

هي عبارة عن قواعد تسييرية في الميدان المصرفي يتوجب على البنوك والمؤسسات المالية احترامها من أجل ضمان سيولتها⁽³⁴⁾، والظهور بحسن الملاءة أمام المودعين، الأمر الذي يضيف على العمليات المصرفية الممارسة نوعا من الثقة، وهذه القواعد جاء اهتمامها الرئيسي على كفاية رأس المال، نظرا لما له من أهمية في شتى المعاملات المصرفية.

أولاً- تحديد نسبة الملاءة لرأس المال:

من خلال نص المادة 62 من الأمر 11-03 التي جاءت بإعطاء الصلاحية لمجلس النقد والقرض بصفته سلطة نقدية لتحديد المقاييس والنسب التي تطبق على المؤسسات المالية فيما يخص المخاطر، ولتطبيق هذه المادة صدر النظام رقم 91-09 الذي يحدد تطبيق القواعد الحذرية، وكذلك صدور التعليمات رقم 94-74 المؤرخة في 29/11/1994 التي تشرح كيفية العمل بهذا النظام وعلى العموم جاءت هذه التعليمات بتطبيق القواعد الحذرية على ضرورة تخصيص نسبة 8% من رأس المال على البنوك احترامه، ويحدد ذلك العلاقة بين مبلغ الأموال الخاصة بمجموع القروض الموزعة، وتجدر الإشارة أن هذه النسبة طبقت بشكل تدريجي وذلك مراعاة للمرحلة الانتقالية التي مرت بها البلاد من الاشتراكية إلى اقتصاد السوق.⁽³⁵⁾

ثانياً- المؤونات المصرفية:

حسب نص المادة 17 من التعليمات رقم 94-74 والتي قسمت الحقوق إلى جارية ومصنفة يتم من خلالها تطبيق نسب المؤونات عليها، ونبين ذلك كما يلي:⁽³⁶⁾

❖ الحقوق الجارية:

تعتبر حقوقا جارية الديون (القروض) التي يتم استرجاعها كاملة في آجالها المحددة، وتشكل لها مؤونة عامة من 1% إلى 3% تأخذ طابعا احتياطيا لجزء من رأس المال؛

❖ الحقوق المصنفة:

وحسب نفس المادة من التعليمات المذكورة سابقا، نجد أنها تقسم هذه الحقوق إلى ثلاث مجموعات هي:

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

➤ الحقوق الجد خطرة: وهي الحقوق التي تتميز بإحدى الميزتين التاليتين:

- عدم التأكد من استرجاع المبلغ كاملا؛

- التأخير في دفع مبلغ القرض والفوائد لمدة تصل إلى 06 أشهر وسنة، وتقرر تخصيص مؤونة مالية بنسبة 50%.

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

الفرع الثاني: التقليل من المخاطر عن طريق مركزية المخاطر

رأت التشريعات المختلفة ضرورة إنشاء هيئة تلتزم فيها المصارف بالتصريح عن جميع القروض التي تمنحها لعملائها وذلك عن طريق استحداث مركزية المخاطر.

أولاً- تنظيم وسير مركزية المخاطر:

حسب نص المادة 98 من الأمر 04-10 التي عدلت نفس المادة من الأمر 11-03 بخصوص مركزية المخاطر، حيث تم التفصيل في هذه المصلحة وأصبح يوجد مركزية مخاطر للمؤسسات أو الأشخاص الاعتبارية ومركزية المخاطر للأفراد والعائلات. ولتطبيق هذه المادة صدر النظام رقم 01-92 ينظم مركزية المخاطر⁽³⁷⁾، فحسب نص المادة 03 منه: "يجب على أجهزة القرض التي تمارس نشاطها في التراب الوطني أن تنظم إلى مركزية الأخطار التابعة لبنك الجزائر وتحترم قواعد عملها احتراماً دقيقاً..."

ثانياً- مهام مركزية المخاطر:

تقوم هذه المصلحة بالمهام التالية:

- جمع أسماء المستفيدين في القروض وطبيعتها والمبالغ؛
- تسمح للبنوك التجارية بمعرفة الالتزامات الإجمالية للزبائن، حيث يتعرف من خلالها على قدرة الدفع ونتائج الخطر؛
- تزويد البنك المركزي بمعلومات حول سياسات توزيع القروض من طرف أي بنك، وتكون المعلومات التي يبلغها البنك المركزي باسم مركزية المخاطر سرية.

ثالثاً: أهمية مركزية المخاطر

- إن هذه المصلحة تحقق فوائد ونتائج إيجابية على النظام المصرفي ككل من خلال الآتي⁽³⁸⁾:
- تمكن البنوك والمؤسسات المالية من معرفة الوضعية الحقيقية للعملاء الذين يتعاملون معهم؛
- تعطي للسلطات العمومية والبنك المركزي إمكانية معرفة التزامات البنوك والمؤسسات المالية اتجاه زبائنهم.

الفرع الثالث: التقليل من المخاطر عن طريق الرقابة

إن النشاط المصرفي من النشاطات الهامة والحساسة التي لها ارتباط وثيق بالاقتصاد الوطني، ويحتاج الكثير من الرقابة لذا ظهر ما يسمى بالرقابة المصرفية، وتعتبر هذه الأخيرة أهم رقابة تولمها التشريعات اهتماماً كبيراً من خلال الهيئة التي تتكفل بها تحت اسم اللجنة المصرفية.⁽³⁹⁾

أولاً- تعريف الرقابة:

تعرف بأنها التصرفات التي تنصب على مجموعة من البنوك والمؤسسات المالية، قصد الوقوف على مدى تنفيذ شروط وأوامر السلطة النقدية وعدم تجاوز توجيهاتها في إطار السياسة المالية، ويقصد بها التأكد من الاستعمال الجيد لإجراءات التسيير الوقائي لخطر القرض قصد تغطية الاخطار، وتوجد هيئات مكلفة حسب التشريع المصرفي بالرقابة.⁽⁴⁰⁾

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

ثانيا: أنواع الرقابة:

تنقسم أنواع الرقابة المصرفية إلى:

❖ الرقابة المستندية:

يقصد بها دراسة الوضعية 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 وأجال إرسال هذه الوثائق والمعلومات الواجب إدراجها إلزاما، تطبيقا لنص المادة 109 من الأمر 11-03، كما تعتمد اللجنة على وثائق عامة ومحاسبية مقرر في القانون التجاري في المواد 10، 10، 9 مكرر، 12، 11 مثل تقرير مجلس الإدارة وحساب الاستغلال العام، حساب النتائج وحساب المعلومات خارج الميزانية، وتمتد هذه الرقابة أيضا إلى فروع هذه البنوك والمؤسسات المالية؛

❖ 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، أي التواجد في مقرات البنوك والوكالات والفروع، تهدف إلى الفحص والتحقق من المعلومات الملاحظة والمستنتجة أثناء القيام برقابة المستندات، هذه الرقابة تتم على أساس برنامج تقرره دوريا اللجنة المصرفية ويكون ذلك في الحالات التالية:

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

- بأمر من البنك المركزي، حسب نص المادة 108 من الأمر رقم 11-03.

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

الخاتمة:

تعتبر القروض العقارية أداة مساعدة للمقترض وأداة ربح للمقرض وآلية تنمية للاقتصاد والمجتمع بحيث يجمع بين العديد من الفوائد وله أهمية بالغة بالنسبة للأفراد وبالنسبة للمستثمرين في شتى المجالات. وبالرغم من المزايا التي تحققها القروض العقارية إلا أنها لم تبلغ الأهداف المرجوة نظرا للعديد من العوائق، فالبنوك والمؤسسات المالية تتحمل مسؤولية كبرى في اتخاذ قرار منح القروض ولا بد أن تقوم بدراسة طلب القروض دراسة تحليلية كي يتجنب الوقوع في خطر عدم تسديد القرض، حيث يلجأ البنك إلى طلب الضمانات الكافية لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن.

التوصيات والاقتراحات:

- من خلال ما تم التطرق له في هذه الورقة البحثية تم صياغة بعض التوصيات كالتالي:
- تزويد المؤسسات المالية بأفضل الممارسات الدولية في مجال القروض العقارية؛
- إعادة النظر في أسعار الفائدة على القروض العقارية وإلغاء الفوائد الربوية المتعلقة بعملية الاستثمار ووضع أسس وضوابط قانونية تتماشى وقواعد الشريعة الإسلامية في هذا المجال؛
- سن قوانين خاصة بالقروض العقارية مفادها حماية المقترض من خلال إكسابه حقوقا وإنشاء التزامات عليه؛
- تسهيل وتبسيط المعاملات المالية مما تشجع على الخوض في مجال القروض العقارية بكل ثقة واطمئنان؛
- إجراء إصلاحات جذرية على المنظومة المصرفية ومنها إحداث نظام معلوماتي دقيق يعتمد عليه البنك في الحصول على المعلومات المتعلقة بزبائنه والتي تسمح له باتخاذ القرارات السليمة لمنح القروض العقارية والكشف المبكر عن حالات عدم الدفع الممكنة؛
- يجب على البنوك والمؤسسات المالية اتباع سياسة واضحة المعالم في منح القروض العقارية، وتحري الدقة في دراسة ملفات طلب القرض، خاصة فيما يخص الضمانات والملاءة المالية للمقترض.

الهوامش:

- (1) زياد حافظ، الأزمة المالية العالمية - البحث عن نموذج جديد- مجلة بحوث اقتصادية عربية، العددان 55 - 56، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2011، ص 10.
- (2) بديعة لشهب، الأزمة المالية العالمية - محاولة في الفهم والتجاوز-، مجلة بحوث اقتصادية عربية، العدد 52، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2010، ص 67.
- (3) نور الدين جوادي، مقارنة نظرية حول أزمة قروض الرهن العقاري الأمريكية، يوم دراسي حول الأزمة العالمية الراهنة -مفهومها، أسبابها وانعكاساتها-، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بالوادي، 02/03/2009، ص ص 01 - 02.
- (4) عبد الحميد عبد المطلب، الديون المصرفية المتعثرة والأزمة المالية المصرفية العالمية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2009، ص 256.
- (5) الطاهر لطروش، تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 55.
- (6) تم تعديل الامر رقم 11-03 بالأمر رقم 04-10 المؤرخ في 26 أوت 2010، الجريدة الرسمية رقم 50، الصادرة بتاريخ 01/09/2010.
- (7) سعدية مكدا، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2007، ص 08.
- (8) وردة سالي، دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة علي لونيبي البلدية 02، البلدية، الجزائر، مارس 2017، ص 339.
- (9) حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 02، جامعة يحيى فارس، المدينة، الجزائر، جوان 2021، ص 1030.
- (10) لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة الجزائر 01، الجزائر، 2002/2001، ص 10.
- (11) نادية بوخرص، الإطار القانوني لتمويل السكن الريفي، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة علي لونيبي البلدية 02، البلدية، الجزائر، مارس 2017، ص 122.
- (12) زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 48، العدد 03، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة الجزائر 1، الجزائر، 2011، ص ص 383 - 384.
- (13) رملة العلجة، الرهن الرسمي والقرض العقاري، مذكرة شهادة الإجازة في القضاء، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2007/2006، ص 02.
- (14) غياطو طاهر، القروض العقارية من الآليات لتمويل مشاريع الترقية العقارية في التشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 03، المركز الجامعي مرسلني عبد الله، تيبازة، الجزائر، 2021، ص 98.
- (15) رملة العلجة، مرجع سبق ذكره، ص 12.

- (16) عبد الحليم بن مشري وفريد علوش، التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 118.
- (17) سفيان زغبدي، الآليات القانونية لمواجهة خطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة الجزائر 1، الجزائر، 2012/2013، ص ص 25 – 27.
- (18) قوال فوزية وآخرون، القروض العقارية في الجزائر-دراسة حالة، مجلة الدراسات المالية، المحاسبية والإدارية، المجلد 04، العدد 01، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، جوان 2017، ص ص 670 – 671.
- (19) مقرر رقم 01-98 مؤرخ في 06 أفريل 1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية، عدد 27، الصادرة بتاريخ 1998/05/03، ص 27.
- (20) كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 223.
- (21) بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن -دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH-، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2013/2014، ص 101.
- (22) شراين حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دارهومة، الجزائر، 2011، ص 78.
- (23) نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية -عقد بيع العقار في طور الإنجاز-، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة الجزائر 1، الجزائر، 2015، ص 30.
- (24) بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، المجلد 02، العدد 01، المركز الجامعي نور البشير، البيض، الجزائر، جوان 2015، ص 113.
- (25) مسعودي يوسف، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، المجلد 05، العدد 01، الكلية، جامعة لونيبي علي البليدة 02، البليدة، الجزائر، 2018، ص 56.
- (26) المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة حصة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 1991/05/29، ص 878.
- (27) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2005، ص 40.
- (28) المادة 121 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادرة بتاريخ 1993/01/20، ص 70.
- (29) المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 1993/03/03، ص 35.
- (30) المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 1997/11/05، ص 35.

- (31) المادة 55 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 2011/03/06، ص 11.
- (32) قني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص ص 117 – 118.
- (33) قوال فوزية وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص ص 671 – 673.
- (34) سفيان زغيدي، مرجع سبق ذكره، ص 43.
- (35) عبد الله بلوناس وحاج موسى نسيبي، دور معيار كفاية رأس المال في إدارة المخاطر المصرفية، الملتقى الدولي الثالث حول استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات -الآفاق والتحديات-، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، يومي 25 و26 نوفمبر 2006، ص 04.
- (36) سفيان زغيدي، مرجع سبق ذكره، ص ص 44 – 45.
- (37) نظام رقم 01-92 المؤرخ في 22 مارس 1992، يتضمن تنظيم مركزية المخاطر وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 08، الصادرة في 1993/02/07، ص 12.
- (38) سفيان زغيدي، مرجع سبق ذكره، ص ص 46 – 47.
- (39) المادة 105 و106 من الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقروض، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 2003/08/27، ص 17.
- (40) سفيان زغيدي، مرجع سبق ذكره، ص 47.

التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية



الدكتور/ جلول محده

جامعة الوادي، (الجزائر)

طالب الدكتوراه/ نور الدين ورخ

جامعة سوق أهراس، (الجزائر)



ملخص:

يحتاج نشاط الترقية العقارية العمومية والخاصة إلى تفعيل وتسهيل إجراءات التمويل المالي الذي تضطلع به المؤسسات المالية التي تضمن أموالها من خلال عدة آليات قانونية ابتداءً بالتأمين العيني الذي يقدمه المقرض شخصا طبيعيا كان أو معنويا، بالإضافة للآليات المستحدثة المتمثلة في التأمين على مخاطر القروض العقارية من خلال تأمين العقار من مخاطر الكوارث الطبيعية والحرائق، أو من خلال التأمين على شخص المقرض المتمثل في التأمين على العجز والتأمين على الوفاة، وكذلك ضمان القروض عن طريق صندوق ضمان القروض العقارية.

إنّ هذه التأمينات من شأنها أن تساهم في تنشيط القروض العقارية ومن ثم تسريع عمليات النشاط العقاري التي تنعكس إيجابا بالتخفيف من أزمة السكن وامتصاصها من جهة والرفع من وتيرة الرهون العقارية من خلال الضمانات المتعددة المذكورة وتنشيط السوق العقارية الوطنية من جهة أخرى. الكلمات المفتاحية: القرض العقاري؛ التمويل العقاري؛ مخاطر القرض؛ التأمين على الوفاة؛ التأمين على الكوارث؛ المؤسسات المالية؛ شركات التأمين.

Abstract:

Activity of public and private property development requires activate and facilitates financial financing procedures assumed by financial institutions, who guarantees his money through several legal mechanisms starting with real security provided by the borrower, whether a natural or legal person, in addition to the new mechanisms represented by real estate risk insurance by securing the real estate from the risks of natural disasters and fires, Either by insurance on the person of the borrower represented in disability and death insurance, In addition to guaranteeing loans through the mortgage guarantee fund.

These insurances will contribute to the revitalization of real estate credit and then accelerate the operations of the real estate activity, which have a positive impact by mitigating and resolving the housing crisis on the one hand, and by accelerating the pace of mortgage lending Through the aforementioned multiple

guarantees and the revitalization of the national real estate market on the other hand.

Key words: *real estate credit; real estate financing; credit risk; death insurance; catastrophe insurance; financial institutions; Insurance Companies.*

مقدمة:

ترتبط فعالية النشاط العقاري بالتمويل الذي تؤدي فيه المؤسسات المالية دورا كبيرا من خلال منح القروض العقارية لإنجاز مشاريع الترقية العقارية العمومية منها والخاصة، غير أن هذه المكنة التمويلية تحتاج إلى ضمانات رسمية يقدمها المستفيد من القرض العقاري سواء من أمواله الخاصة أو عن طريق ضمانه من طرف الغير.

وتسمى بعض هذه الضمانات بالتأمينات العينية من خلال الرهن الرسمي على العقار سواء كان هذا العقار محل التمويل العقاري أو عقار آخر قُدم كضمان عيني للقرض العقاري، وفي هذه الحالة يُفترض أن المؤسسات المالية الممولة للمشاريع العقارية تضمن تنفيذ الالتزامات المالية المترتبة على طريقة تسديد القرض، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تلجأ للحجز على العقار محل التأمين العيني.

غير أنه في كثير من الحالات يكون التأمين العيني المذكور غير كاف للضمان وهذا ما نسميه من الناحية القانونية إضعاف الضمان وهو ما يخول للمرتهن طلب تقديم تأمين إضافي، وذلك ما يتجلى من وضعية المشاريع السكنية للترقية العقارية العمومية أو الخاصة المتضمنة البيع على التصاميم، التي قد تتعرض لأي سبب كان، أو أن في حالة العقارات التي بُنيت لا تكفي لتغطية القرض العقاري عند عرضها للبيع بالمزاد العلني في حالة الحجز عليها.

لذلك تلجأ المؤسسات المالية لتغطية مخاطر القروض العقارية من خلال الزام صاحب القرض أو المرقى العقاري باللجوء إلى شركة ضمان القروض العقارية المؤسسة لهذا الغرض حتى تتدخل هذه الأخيرة كطرف ثالث في علاقة الاقتراض، كذلك يمكن للمؤسسات المالية طلب تأمين شخصي أو عيني إضافي من خلال تطبيق ما ينص عليه قانون التأمينات.

ولدراسة التأمينات الشخصية والعينية أو كفالة الشركات الضامنة المتاحة قانونا لضمان القروض العقارية ومدى فعاليتها في طمأنة المؤسسات المالية المقرضة يمكننا طرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية التأمين في ضمان القروض العقارية وحماية المؤسسات المالية المانحة من مخاطر عملية الاقتراض في ظل التشريع الجزائري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا المداخلة إلى مبحثين اثنين، حيث نتناول في المبحث الأول مفهوم التأمين على القرض العقاري، في حين نتناول في المبحث الآخر الهيئات المتدخلة في التأمين على القروض العقارية، لنختم الدراسة ببعض النتائج والتوصيات.

المبحث الأول:

مفهوم التأمين على القرض العقاري

لقد أقر المشرع التأمين على القروض العقارية كآلية فعالة لتشجيع الهيئات المالية على منح القروض لتمويل سياسة الدولة المنتهجة في قطاع السكن، ومن هنا سنتناول من خلال هذا المبحث تعريف التأمين على القرض العقاري وطبيعته القانونية (كمطلب أول) على أن نتطرق في (المطلب الثاني) إلى أشكال وصور التأمين المتعلقة بهذه القروض.

المطلب الأول: التعريف بالتأمين على القرض العقاري

يستلزم التعريف بالتأمين على القروض العقارية كآلية لمواجهة مخاطرها المستقبلية تقديم رأي الفقه وتعريفه لها ثم كيفية معالجة المشرع الوطني لهذا النوع من التأمين من خلال النصوص القانونية والتنظيمية في هذا المجال، حيث سنبين ذلك من خلال ما يلي:

الفرع الأول: رأي الفقه في التأمين على القرض العقاري

اختلفت وجهات نظر الفقهاء في تقديم تعريف موحد وشامل للتأمين على القرض العقاري، فمنهم من عرفه على أنه ضمان المؤمن أي شركة التأمين للمخاطر التي قد تتعرض لها المؤسسة المالية المقرضة مثل خطر الإعسار المؤقت والنهائي لشخص المقرض وهذا في إطار القروض التي يمنحها البنك، وهذه القروض لا بد أن تكون متعلقة بعملية عقارية كإكتساب أو تجديد أو بناء سكن أين تتدخل شركة التأمين لضمان مخاطرها هذا القرض⁽¹⁾.

بينما عرفه جانب آخر من الفقه على أنه، عقد يتم إبرامه بين كل من شركة التأمين من جهة أولى وشخص طبيعي أو معنوي من جهة ثانية، يكون لمصلحة البنوك والمؤسسات المالية المقرضة، حيث تقوم شركات التأمين بتعويض البنوك عن ضياع أو عدم إمكانية استرجاع قيمة القرض وفوائده، وهذا عند حلول أجل استحقاق الدين أو بعد انقضاء مدة معينة من هذا الأجل⁽²⁾.

ومن جهة أخرى هناك من يُعرِّفه على أنه تأمين ذو طبيعة خاصة يتم من خلال إبرام عقد في شكل معين يضم طرفين، الطرف الأول المؤمن له وهو المقرض، والطرف الآخر المؤمن وهي شركة التأمين، بهدف إلزام هذه الأخيرة بتعويض البنك عند خطر الإعسار ودفع المستحقات في التاريخ المحدد، وهذا العقد يهدف إلى تعزيز فرصة المدين المقرض في الحصول على القرض من أجل تمويل مشروعه العقاري، و ضمان استيفاء المقرض لمبلغ القرض وفوائده عند عجز المقرض عن سداد الدين، مقابل أن يدفع المقرض للبنك الأقساط دفعة واحدة أو بصفة دورية⁽³⁾.

كما نجد الفقيه عبد الرزاق بن خروف فقد اعتبر التأمين على القرض العقاري هو اتفاق بين مؤمن ومكتتب تأمين يكون غالبا مؤسسة مالية، ترغب في الحصول على ضمان دفع الديون الناتجة عن بيع أو خدمات من طرف الملتزمين بالوفاء بها، في حالة إخلال هؤلاء بالتزاماتهم يعرض المؤمن له إما

بمجرد حلول أجل استحقاق الدين، وإما بعد مرور مدة معينة من أجل الوفاء، وإما بعد أن تثبت عدم ملائمتهم⁽⁴⁾.

وبناء على هذه التعريفات التي تم سردها أعلاه فإنه يمكننا أن نستخلص أن التأمين على القروض العقارية هو نوع من عقود التأمين التي تهدف لضمان هذه القروض و المرتبطة بالنشاط العقاري، هذا العقد يبرم بين طرفين المقترض أي المؤمن له وقد يكون شخص طبيعي أو معنوي، والمؤمن شركة التأمين التي تعمل في مجال التأمين وتخضع في إنشائها ونشاطها للتشريع المعمول به، أين تتعهد هذه الشركة بالتعويض للمقرض أي البنك أو المؤسسة المالية إذا وقع الخطر المؤمن عليه والذي يتمثل في عجز المقرض أو عدم قدرته على الوفاء بالدين عند حلول أجل الاستحقاق وهذا بمقابل دفع المؤمن له لأقساط محددة لحساب شركة التأمين⁽⁵⁾.

ويعتبر هذا العقد من ضمن العقود الرضائية، ولكن بما أنه يتعلق بمعاملات مالية كان لزاما كتابته في شكلية معينة لكي يتسنى لمن اكتتب التأمين لصالحه الإثبات، كما أن أهمية عقد التأمين على القروض العقارية تكمن في النقاط الثلاث التالية⁽⁶⁾:

1- أنه أداة تمنح للبنك الأمان حيث يُلغى الشك من عدم استيفاء القرض ومستحققاته في حال الإعسار.

2- التأمين عامل من عوامل الوقاية وتسيير خطر القروض العقارية.

3- يسهل للمقترض فرص الحصول على القروض العقارية لأنه يعتبر دعامة إضافية لضمان القرض.

الفرع الثاني: التأمين على القرض العقاري في التشريع

بالإطلاع على أحكام الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بموجب الأمر 04/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 فإننا لا نجد المشرع قد عرف التأمين على القرض العقاري بل ترك هذا الشأن للفقه، وهذا لتجنب الدخول في إعطاء تعريفات قد يشوبها القصور أو الغموض لأنه ليس من دور المشرع تقديم تعريفات بل الفقه هو الجهة الاصلية بذلك.

كما أن المشرع ومن خلال نص الأمر المذكور أعلاه لم يستبعد بأي مادة منه تطبيق أحكام التأمين على القرض العقاري، ولم يرقم في نفس الوقت بتنظيمه ضمن إطار قانوني خاص به، وعليه فإننا نطبق أحكام الأمر على القرض العقاري، كما أن نص المرسوم التنفيذي رقم 338/95 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، قد صنف في المادة 02 فقرة 05 منها "تأمين القرض وتأمين الكفالة"⁽⁷⁾.

حيث أن التأمين على القرض العقاري صنفه المشرع ضمن التأمينات على الأضرار والتي تعتبر تأمينات مرتبطة بمال المؤمن له، وعليه فإنه يعتبر من ضمن التأمين على الأشياء، حيث نجد أن شركة التأمين في هذا النوع من التأمينات تُؤمّن المؤمن له من الأخطار التي تهدد ماله، إذن فهو بخلاف التأمين الشخصي الذي يخضع لمبدأ التعويض طبقا لما نصت عليه المادة 623 من القانون المدني والتي تنص على

أنه " لا يلتزم المؤمن في تعويض المؤمن له إلا عن الضرر الناتج عن وقوع الخطر المؤمن منه مباشرة بشرط ألا يتجاوز ذلك قيمة التأمين "⁽⁸⁾.

وهذا أيضا ما نصت عليه المادة 36 من الأمر رقم: 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم على أنه: "يعطي التأمين على الأملاك للمؤمن له في حالة وقوع حدث منصوص عليه في العقد، الحق في التعويض حسب شروط عقد التأمين وينبغي أن لا يتعدى التعويض مبلغ قيمة استبدال الملك المنقول المؤمن أو قيمة إعادة بناء الملك العقاري المؤمن عند وقوع الحادث، يمكن أن ينص العقد على المؤمن له تخفيض من التعويض في شكل حق يقطع منه على أن يحدد ذلك مسبقا" ⁽⁹⁾.

المطلب الثاني: صور التأمين على القرض العقاري

تتميز صور التأمين على مخاطر القروض العقارية بين ما هو مرتبط بالعقار محل عملية التمويل العقاري أو ذلك المقدم كضمان عيني من خلال عقد الرهن الرسمي ومنها التأمين على الحرائق والكوارث الطبيعية، أو تلك الصور المرتبطة بشخص صاحب القرض العقاري من خلال التأمين على العجز أو الوفاة ذلك ما سنوضحه بالشرح فيما يلي:

الفرع الأول: تأمين مخاطر القرض المتعلقة بالعقار محل التمويل الرهني

نقصد بالعقار محل عملية التأمين ذلك العقار المقصود إنجازه أو اقتنائه عن طريق عملية القرض العقاري أو هو ذلك العقار المقدم كتأمين عيني آخر لضمان القرض العقاري، وفي هذا الإطار تشيع حالتين من التأمين وهما التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية والتأمين عن أخطار الحريق.

أولا: التأمين من خطر الكوارث الطبيعية

استجد التأمين من الكوارث الطبيعية في الجزائر بعد زلزال سنة 2003 الذي ضرب ولاية بومرداس وكان كارثة حقيقية خلفت خسائر كبيرة في الأرواح والممتلكات لا سيما منها العقارات المبنية، لذلك أصدر المشرع الأمر رقم: 12/03 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا⁽¹⁰⁾، ومن منطلق هذا الأساس أصبحت المؤسسات المالية تشترط هذا النوع من التأمين على العقارات المرهونة لفائدها في ظل عمليات التمويل العقاري وذلك حماية لمصالحها المالية المتمثلة في القرض وفوائده.

ومن خلال استقراء نصوص الأمر رقم: 12/03 المذكور سلفا وكذا الأمر رقم: 07/95 المعدل والمتمم المتعلق بالتأمين لم نجد هاذين النصين قد عرفا التأمين على الكوارث الطبيعية كعادة المشرع وإنما اكتفيا بذكر أحكامه العامة، ومن خلال هذه الأحكام نجد بعض الباحثين قد عرفه بأنه " عقد يحصل بمقتضاه المؤمن له بصفته مالكا لعقار مبني، أو ممارسا لنشاط تجاري أو صناعي نظير قسط أو اشتراك يحدده التنظيم المعمول به على تعهد بمبلغ مالي يدفع له أو للغير من قبل المؤمن حال وقوع الكارثة الطبيعية المؤمن منها، والتي يتم الاعلان عنها بموجب قرار وزاري مشترك " ⁽¹¹⁾.

وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم: 268/04 المتعلق بتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على أثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية⁽¹²⁾، حيث نجد أن المادة الثانية منه قد حصرت هذه الكوارث في الزلزال، الفيضانات وسوائل الوحل والعواصف والرياح الشديدة، تحرك قطع الأرض، ومنه فإن التأمين على الكوارث الطبيعية يعد ضمانا إضافيا يعزز التأمين العيني الممنوح للمؤسسة المالية المقرضة عن طريق الرهن الرسمي وهو ما يضمن لها الوفاء بالتزامات المقترض في حال وقوع الكارثة الطبيعية.

ثانياً- التأمين على خطر الحريق:

يدخل التأمين ضد الحريق ضمن التأمينات على الأشياء سواء كانت أموالا منقولة أو عقارية، كما من أبرز مظاهر التأمين على الأشياء، وقد نظم المشرع هذا النوع من التأمينات ضمن الأمر رقم: 07/95 المعدل والمتمم في المواد من 44 إلى 48 منه وحدد أحكامه العامة غير أنه لم يعرف التأمين على الحريق.

وقد نصت المادة 44 من الأمر المذكور على أنه " يضمن المؤمن من الحريق جميع الأضرار التي تتسبب فيها النيران غير أنه إذا لم يكن هناك اتفاق مخالف لا يضمن الأضرار التي يتسبب فيها تأثير الحرارة أو الاتصال المباشر والفوري للنار أو إحدى المواد المتأججة إذا لم تكن هناك بداية حريق قابلة للتحويل إلى حريق حقيقي"، ومن هذا الأساس نجد أن التأمين على الحريق أصبح إجباريا بالنسبة لبعض المباني والأنشطة لا سيما منها المباني الصناعية وغيرها، وأصبحت كذلك المؤسسات المالية تشترطه بالنسبة للعقارات المشمولة بالرهن التمويلي العقاري حتى يتسنى لها الحصول على التعويضات الناتجة عن الحريق في حالة حدوثه وهو ما يعد كذلك ضمانا إضافيا يعزز التأمين العيني للعقار المرهون.

وفي إطار عقود التنازل عن أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري في ظل أحكام القانون 01/81 المتضمن كليات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية⁽¹³⁾، وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 الذي يحدد شروط وكليات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004⁽¹⁴⁾، تمارس مديرية أملاك الدولة إجبارية التأمين على خطر الحرائق والكوارث الطبيعية عند تسليم عقود الملكية للمستفيدين من عملية التنازل الذي جاء النص عليه أولا بموجب أحكام المادة 26 من المرسوم رقم: 44/81 الذي يحدد شروط وكليات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية⁽¹⁵⁾.

الفرع الثاني: تأمين مخاطر القرض المرتبطة بشخص المقترض

بالإضافة للتأمينات العينية التي يقدمها المقترض بمناسبة التمويل العقاري عن طريق القروض تطلب المؤسسات المالية تقديم ضمانات إضافية تعتبر إلى حد ما شخصية تتعلق بالمقترض نفسه وتمثل هذه الضمانات في التأمين عن العجز والتأمين عن الحياة.

أولاً- التأمين عن العجز:

قد يتعرض المقرض إلى العجز الذي يجعله غير قادر على الوفاء بالتزاماته المالية تجاه المؤسسة المالية المقرضة في الأجل القانونية المحددة، ويمكن تعريف العجز بأنه تعرض المقرض لحادث أو مرض يسبب له أو يلحق به عجز مؤقت أو دائم يضطره للتوقف عن العمل، وهنا يلتزم المؤمن شركة التأمين بالتعويض للمؤمن له أو لشخص المستفيد من هذا التأمين - المقرض -...، ويمكن تصور العجز إما ناتجا عن مرض أو حادث جسماني.

فالعجز الناتج عن المرض الذي تقوم شركات التأمين بتأمينه هو ذلك المرض الذي يؤدي إلى عجز المؤمن له عن أداء عمله كلياً أو جزئياً، في حين أن الأمراض المزمنة التي تؤدي إلى الوفاة لا تقوم شركات التأمين بتأمينها.

أما العجز الناتج عن حادث جسماني الذي قد يصاب به المقرض وهو ذلك العجز الذي يجعله غير قادر على أداء عمله ويشترط في ذلك أن يكون الحادث بسبب خارج عن المقرض وأن يكون مفاجئاً وغير متوقع الحدوث، ومثال ذلك حادث العمل، حادث المرور، التي تتسبب في العجز الكلي أو الجزئي مما يجعله عاجزاً عن الوفاء بالتزاماته المالية تجاه المقرض (المؤسسة المالية).

فالتأمين على العجز هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن وهو شركة التأمين مقابل قسط يؤديه المؤمن له على أن يدفع مبلغ التأمين إليه أو إلى المستفيد - المقرض - الذي تم إبرام عقد التأمين لصالحه.

ثانياً- التأمين عن الوفاة:

يعتبر التأمين على الوفاة من أهم الضمانات الشخصية التي يقدمها المؤمن له للمؤسسات المالية رغم كل ما يتعلق بمدى مشروعيتها في إطار أحكام الشريعة الإسلامية، وذلك لتغطية مخاطر عدم الوفاء بأقساط القرض العقاري، وقد عرفت المادة 65 من الأمر رقم 07/95 المتضمن قانون التأمين بأن التأمين على الوفاة هو عقد يتعهد بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري، ويشترط للتأمين على هذا النحو تحقق ما يلي:

- حدوث واقعة الوفاة المؤمن له (المقرض) التي تثبت بشهادة طبية.
- التزام المؤمن له بدفع الأقساط المتفق عليها في عقد التأمين وذلك دورياً أو دفعة واحدة.
- أن يتضمن عقد التأمين تعيين المستفيد من التأمين.

وقد نصت المادة 71 من الأمر رقم: 07/95 المتضمن قانون التأمين المعدل والمتمم بالقانون 04/06 على أنه " في حالة وفاة المؤمن له تدفع قيمة المبالغ المؤمنة لفائدة شخص أو عدة أشخاص معينين في العقد ويكتسب المستفيد حقاً كاملاً ومباشراً على هذا المبلغ "، ومن خلال هذا النص يتضح جلياً أن هذا النوع من التأمين يغطي فعلاً مخاطر القروض العقارية التمويلية وهو ما يمنح المؤسسات المالية المقرضة ضماناً إضافية تدعم التأمين العيني على القرض العقاري.

ومن الملاحظ من خلال الإجراءات العملية لهذا النوع من التأمين فإنه يتم بصورة إجراء إداري يُمكن من خلاله المقترض على توقيع عقد التأمين مدعناً لهذا الإجراء كمرحلة من مراحل إتمام عملية الإقراض وذلك دون تفاوض، لذلك نجد أن المؤسسة المالية (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط) قد سبق له وأن أبرم اتفاقية مع الشركة الوطنية للتأمين يتضمن تأمين وتغطية خطر الوفاة، وذلك ما كرسه الاتفاقية رقم: 2003/286 المؤرخة في: 2003/10/22⁽¹⁶⁾.

المبحث الثاني:

الهيئات المتدخلة في التأمين على القروض العقارية

لكي تتمكن المؤسسات المالية المقرضة من الاستمرار في منح القروض العقارية وتفادي المخاطر التي تنطوي عليها هذه العملية، فلقد أقر المشرع آلية التأمين على هذه القروض لحماية هذه المؤسسات من الإفلاس الأمر الذي أدى إلى إنشاء شركة متخصصة في ضمان القروض العقارية، كما أن هناك بعض شركات التأمين الأخرى التي تنشط في هذا المجال بموجب اتفاقيات مع البنوك المانحة للقروض العقارية ذلك ما سنتناوله فيما يلي:

المطلب الأول: شركة ضمان القرض العقاري

سنتناول من خلال هذا العنوان الإطار القانوني الذي أوجد هذه الشركة ثم نتطرق إلى المهام التي تقوم بها في إطار عملية تأمين القروض العقارية وهو ما سنشرحه كما يلي:

الفرع الأول: نشأة الشركة

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري Société de Garantie du Crédit Immobilier و التي يرمز لها باختصار (SGCI) على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي يتكون رأسمالها من أسهم، ولقد ساهم في تأسيسها العديد من المؤسسات المصرفية وشركات التأمين⁽¹⁷⁾.

وتأسست شركة SGCI بتاريخ 1997/10/05 برأس مال قدره 1000 مليون دينار جزائري وهذا يدخل ضمن سياسة الدولة لإعادة هيكلة وتفعيل القطاع المالي، ولقد تم اعتماد هذه الشركة من قبل وزير المالية بموجب قراره المؤرخ في 1999/05/08 والذي تضمن اعتمادها كشركة ضمان للقروض العقارية من أجل القيام بعمليات التأمين على هذه القروض⁽¹⁸⁾.

لكن الغاية الحقيقية من إنشاء شركة SGCI هو ضمان تمويل نشاطات الترقية العقارية وتطوير العمل بآلية القرض العقاري من خلال ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية لاسيما ذات الطابع السكني.

وتستمد الشركة مواردها المالية من رأسمالها التأسيسي الذي شارك فيه المساهمين، وأقساط التأمين المدفوعة لها من قبل المقترضين في إطار عملية التأمين على القروض العقارية الممنوحة لهم، والتي سوف تحدد قيمتها وفق النصوص القانونية المعمول بها في مجال التأمين، وكذلك استثمار الشركة لأموالها الخاصة في مجالات الترقية والتطوير العقاري⁽¹⁹⁾.

ولقد أوكل لهذه الشركة العديد من المهام نذكر منها⁽²⁰⁾:

*تقديم ضمانات للاعتمادات أو القروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية المقرضة و الموجهة للقطاع السكني.

* متابعة عملية إدارة وتسيير صندوق ضمان القرض العقاري والإشراف عليها.

* مرافقة المؤسسات المالية المقرضة في تسيير المنازعات أو استعمال حق الحلول مكانها في متابعة عمليات التحصيل.

* دراسة عمليات الاقتراض في إطار الترقية العقارية وكذلك العمليات المالية التي ترتبط بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة.

الفرع الثاني: مجال تدخل الشركة في ضمان القروض

تقوم شركة ضمان القرض العقاري بضمان القروض التي تمنحها البنوك للخواص وكذلك تأميننا للقروض الموجهة للمقرضين العقاريين ضف إلى ذلك مساهمتها في تطوير الترقية العقارية.

أولاً: تأمين القروض العقارية المدفوعة للأفراد

ويتم من خلال تغطية عدم قدرة المقترض و هذا الضمان يكون بسيطاً ضد الإعسار النهائي للمقترض كما قد يكون الضمان هذا شاملاً، أي التأخر المؤقت عن تسوية الاستحقاقات من طرف المقترض المدين وقد تشكل إحدى الحالات التالية: الاستفادة من سكن جديد عن طريق الترقية العقارية، شراء سكن مكتمل الحصول على سكن بواسطة البيع على تصاميم، الإضافات لبناء المسكن الموجود، تهيئة بناء سكني⁽²¹⁾.

كما نذكر أن إجراءات طلب الضمان عن التأمين تتخذ بعد عرض الملف ودراسته من قبل الشركة وعلى أساس الضوابط والمعايير المحددة سلفاً.

ثانياً: تأمين القروض الممنوحة للمقرضين العقاريين

إن عملية تأمين القرض العقاري توفر للمؤسسات المالية المقرضة ضمان ضد الأخطار التي قد يتعرض لها شخص المقترض، والخطر قد يتمثل في العجز النهائي لهذا الأخير بنسبة قد تصل لـ 90% من مجموع الاستحقاقات والفوائد المقررة استرجاعها من القيمة المحصل عليها عند البيع بالمزاد العلني للعقار محل الرهن، ومنح التعويضات على نحو التفصيل التالي: 50% من مجموع المستحقات الأصلية زائد الفائدة المقررة خلال فترة الضمان بعد إثبات أن الكارثة قد وقعت واستحالة الوفاء، أما القيمة المتبقية والتي تمثل الرصيد المتحصل عليه بعد عملية البيع للعقار فيتم خصمه من التعويض الذي يصل إلى ما نسبته 50% المدفوعة من قبل البنك المقرض وهذا كله في حدود 40% المتبقية من الثمن⁽²²⁾.

ثالثاً: المساهمة في تطوير الترقية العقارية

إن شركة SGCI تساهم في تطوير قطاع السكن وهذا من خلال التدخل في العمليات المرتبطة بنشاط الترقية العقارية وهذا بمنح الضمانات المخولة لها قانوناً للتأمين على القروض العقارية الممنوحة من قبل المؤسسات المالية حيث أن شركة ضمان القرض لكي تمنح هذا التأمين للمقرضين لابد من خضوع

المرقين العقاريين لرقابة إدارية تتمثل في توفر النقاط التالية: صفة التاجر لشخص المرقى، وجود الملكية العقارية المشهورة، المخططات الهندسية والتصاميم العمرانية ورخصة البناء، وكذلك السماح بمراقبة مركز المخاطر للبنك للعمليات المالية، كما أنه لا بد من وجود معايير مالية مرتبطة بمؤسسة الترقية كالوضعية المالية للمؤسسة من خلال توفر القدرة المالية، وتقييم المشروع وفعاليتها، الحصص العينية و المالية المملوكة لشركة الترقية⁽²³⁾.

المطلب الثاني: شركات التأمين الأخرى

إضافة إلى شركة ضمان القروض العقارية المتخصصة في التأمين على القروض العقارية، نجد أن هناك العديد من شركات التأمين التي تنشط في مجالات التأمين المختلفة، كما أن من بين هذه الشركات من يقدم عروضاً في التأمين على القروض، ونذكر منها خاصة الشركة الوطنية للتأمين (SAA) والشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR) وسنتناول ذلك بالتفصيل من خلال ما يلي:

الفرع الأول: الشركة الوطنية للتأمين (SAA)

نظراً لطبيعة القرض العقاري الذي يمتاز بطول المدة وكون شخص المقترض محل اعتبار فان ظروفاته يهدد الاستقرار المالي للبنوك وعلى هذا الأساس فإن الزامية تقديم تأمين على الحياة للمقترض يعتبر شرطاً إلزامياً في اتفاقية القرض العقاري.

ولقد أوكلت مهمة التأمين على وفاة المقترض للشركة الوطنية للتأمين في حال تعرض المقترض للوفاة، وعليه تكون مسؤولية تعويض البنك المقرض على شركة (SAA)، حيث قامت هذه الأخيرة بتوقيع العديد من الاتفاقيات مع مختلف المؤسسات المالية مثل الاتفاقية رقم: 286 مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) الموقعة في 2003/10/22 تتعلق بتعويض خطر الوفاة على حساب شركة التأمين، كما نجد أيضاً الاتفاقية مع بنك التنمية المحلية (BDL) إطار التأمين المصرفي وهذا في 2008/04/19 وتعلق بتسويق وعرض عبر وكالات (BDL) خدمات التأمين التي توفرها شركة (SAA)⁽²⁴⁾.

ومن بين أهم الخدمات التي تقدمها شركة (SAA) على التأمين على الوفاة، فهي تلتزم بدفع مبلغ الدين المتبقي في ذمة المقترض الهالك زائد جميع المستحقات، ولكن بشرط أن يكون المؤمن له المقترض قد دفع أقساط التأمين في الأجل المحددة وفقاً لجدول الاستحقاق إلى غاية وفاته، وفي هذه الحالة فإن المؤسسة المصرفية لا يحق لها اللجوء إلى بيع العقار المرهون لاستيفاء ثمنه طبقاً لإجراءات البيع بالمزاد العلني، بل إن الإجراء المعمول به في هذه الحالة هو الرجوع على شركة التأمين (SAA) من أجل التعويض⁽²⁵⁾.

الفرع الثاني: الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR)

إن وقوع الكارثة الطبيعية أو اندلاع حريق يصعب تقديرها وتوقع حجمها فهي تعتبر أخطار قد تصيب العقار محل الضمان للرهن القانوني المؤسس لحساب البنك المقرض، ومن هذا المنطلق وجب إيجاد آلية مالية وقانونية توفر الحماية الكافية للبنك من مخاطر الكوارث غير المتوقعة.

ومن هذا المنطلق اصدر المشرع نص الأمر 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 والذي يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، حيث أصبح كل شخص يتقدم بطلب الحصول على قرض عقاري استظهار تأمين على الكوارث وهو ما يجعل البنك في مأمن من الخسائر التي قد تحدث للعقارات محل القروض التي منحها.

وتعتبر الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين من بين أهم شركات التأمين الموكلة لها عملية ضمان هذا النوع من الأخطار الطبيعية فهي تُؤمّن ضد الكوارث الطبيعية وكذلك التأمين متعدد المخاطر للسكنات حيث يضمن هذا النوع من التأمين للمؤمن له وللمقرض المستفيد من التأمين جميع الخسائر المادية التي قد لحقت بالعقار محل القرض، ففي حال وقوع الكارثة يتم بصفة مباشرة وعملية إرجاع الأوضاع إلى ما كانت عليه عن طريق تعويض المؤمن له عن الأضرار التي لحقت بالعقار⁽²⁶⁾.

لقد تم توقيع عدة اتفاقيات بين شركة (CAAR) والمؤسسات المالية المقرضة في مجال تأمين العقارات ضد الكوارث الطبيعية والأخطار غير المتوقعة ونذكر من بين هذه الاتفاقيات اتفاقية شركة التأمين هذه مع بنك القرض الشعبي الجزائري الموقعة في 2008/05/28 والتي بمقتضاها يخول لشركة التأمين تسويق منتجاتها المختلف كالتأمين ضد الكوارث الطبيعية والتأمين ضد الأخطار المتعدد للسكن وكذا التأمين على القرض لدى شبابيك البنك⁽²⁷⁾.

وهناك أيضا اتفاقية مع البنك الوطني الجزائري (BNA) تم توقيعها 2010/10/04 وتهدف هذه الاتفاقية إلى فتح مراكز البنك لشركة (CAAR) من أجل الترويج لخدمات التأمين التي تقدمها وهذا من خلال إلزامية اكتتاب التأمين على المخاطر من أجل الحصول على القرض العقاري.

الخاتمة:

وفي ختام ورقتنا البحثية هذه نخلص للقول بأن آلية التأمين على مخاطر القروض العقارية من شأنها أن تقدم للمؤسسات المالية المقرضة ضمانات إضافية نعتبرها كافية لتغطية المخاطر الناتجة عن الاخلال بالالتزامات المالية من طرف المقرض، حيث تكون المؤسسة المالية في محل الطرف الثالث المستفيد من هذه التأمينات التي تصرف لها بمناسبة كل خطر قد يتحقق سواء من طرف شركات التأمين أو مؤسسة ضمان القروض العقارية، وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة للنتائج التالية:

1- يُصنّفُ التأمين على الكوارث الطبيعية والتأمين على الحرائق من بين التأمينات العينية المرتبطة بالعقار المُؤمّن، وهي ضمانة فعالة تستفيد منها المؤسسة المالية المقرضة من خلال عائدات التعويض.

2- يُصنّفُ التأمين على العجز والتأمين على الوفاة من بين التأمينات الشخصية المتعلقة بالمقرض حيث تستفيد المؤسسة المالية المقرضة من المبالغ المالية المترتبة عن العجز أو الوفاة المشتركة لفائدتها بموجب عقد التأمين.

- 3- يؤدي صندوق ضمان القروض العقارية دورا مهما في ضمان مخاطر القروض العقارية في مجال الترقية العقارية لا سيما فيما يخص مكنة الحلول لاستكمال المشاريع العقارية المتعثرة لأي سبب كان في حين يشكل ضامنا للمؤسسات المالية المقرضة لاستعادة أموالها من هذا الطرف المتدخل. ومن خلال النتائج المذكورة يمكننا أن نقترح التوصيات التالية:
- 1- إعادة ضبط النصوص القانونية المتعلقة بالتمويل العقاري وكيفيات التأمين عليها بما يتماشى وأحكام الشريعة الاسلامية لرفع الحرج على المتعاملين في هذا المجال.
- 2- ضرورة تبسيط إجراءات الحصول على القروض العقارية لإنعاش النشاط العقاري وتخفيض نسب الفائدة لتشجيع المتعاملين لا سيما الخواص منهم.
- 3- ضبط عملية تقييم الأصول العقارية محل عمليات التأمينات العينية حتى لا تقع المؤسسات المالية في الغبن الفاحش عند الحجز على العقار وتصفية ثمن بيعه بالمزاد العلني.

الهوامش:

- (1) عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار الأسطورة، الجزائر، 2007، ص 320.
- (2) كمال شميل، التأمينات الممنوحة للمصارف والمؤسسات المالية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص 133.
- (3) إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2011، ص 201.
- (4) عبد الرزاق بن خروف، مطبوعة النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، جامعة الجزائر، ص 10.
- (5) محمد يوسف، التأمين على القرض الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10 العدد 18، جامعة ورقلة جانفي 2018، ص 46.
- (6) محمد قاسم، محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1997، ص 40.
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 338/95 المؤرخ في 10/30/1995، المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، ج ر عدد 1995/65.
- (8) محمد يوسف، مرجع سابق، ص 48.
- (9) الأمر رقم: 07/95 المؤرخ في: 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13/1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 04/06 المؤرخ في: 20/02/2006، ج ر عدد: 15/2006، المعدل والمتمم أيضا بالقانون رقم: 01/10 المؤرخ في: 26/08/2010، ج ر عدد: 49/2010.
- (10) الأمر رقم: 12/03 المؤرخ في: 26/08/2003 المتعلق بإلزامية التأمين وتبويض الضحايا، ج ر عدد: 52/2003.
- (11) -مجاجي منصور، مقال بعنوان: تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، الصادرة عن جامعة ورقلة، العدد: 14/2016، ص 280.
- (12) المرسوم التنفيذي رقم: 268/04 المؤرخ في: 29/08/2004 المتعلق بتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية ويحدد حالة الكارثة الطبيعية، ج ر عدد: 55/2004.
- (13) القانون رقم: 01/81 المتضمن كفايات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد: 06/1981.
- (14) المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 الذي يحدد شروط وكفايات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعية حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، ج ر عدد 48/2003.
- (15) المرسوم رقم: 44/81 الذي يحدد شروط وكفايات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 12/1981.
- (16) الاتفاقية رقم 20012/286 المؤرخة في: 22/10/2003 بين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والشركة الجزائرية للتأمينات (saa) تقضي بحلول شركة التأمين محل المقترض في حالة الوفاة تنفيذاً لعقد التأمين على الوفاة ثلاثي الأطراف المؤمن والمؤمن له والمستفيد، الاتفاقية غير منشورة.
- (17) ليلي قورش، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 03، جامعة جيجل، جوان 2020، ص 48.
- (18) الكاهنة أرزيل، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، تنظيم كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013.
- (19) جلاب نعناعة بوحفص، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 375.
- (20) حده مبروك، التأمين على القروض الممنوحة في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 07، عدد 02، جامعة يحي فارس، المدية، جوان 2021، ص 1053.
- (21) ليلي قورش، مرجع سابق، ص 50.

- (22) فايزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص إدارة و مالية ،كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2004، ص95.
- (23) إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، سنة 2011، ص 220.
- (24) نبيل قبليو سفيان نقماري، مداخله تحت عنوان: واقع التأمينات و إعادة التأمين، الملتقى الدولي السابع حول الصناعة التأمينية من حيث الواقع العملي وأفاق تطور تجارب الدول، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الشلف، منعقد يومي 03 و 04 ديسمبر 2012، ص 18.
- (25) نبيل قبليو سفيان نقماري، المرجع نفسه، ص 17.
- (26) فاطمة الزهراء بنبريكة، التأمين ضد خطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، الواقع والأفاق، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2010، ص 425.
- (27) فاطمة الزهراء بنبريكة، المرجع نفسه، ص 426.

تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر كآلية لتفعيل عمليات التوريق في الجزائر



الدكتورة / أحلام بلجودي

جامعة جيجل، (الجزائر)



ملخص:

يُحقق التوريق مزايا عديدة لكل أطرافه (البنك المتنازل، مؤسسة التوريق، المستثمر)، فهو يُقلل من مخاطر القروض ويسمح لمؤسسة التوريق بتوسيع نشاطها من خلال إصدار أوراق مالية خاصة بتوريق القروض الرهنية، كما يمكن المستثمر من الحصول عائد مالي بعد شرائه هذه الأوراق المالية وتداولها، لكن في المقابل قد يتعرض المستثمر لبعض المخاطر المرتبطة أساسا بعدم قدرته على تحصيل مستحقاته المالية، وهو ما قد يؤدي إلى فقدان الثقة في التعامل بها وبالتالي الامتناع عن شرائها، لذلك فإن تفعيل عمليات التوريق في السوق المالية الجزائرية يتوقف على تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر خاصة عند إفلاس مؤسسة التوريق أو البنك.

الكلمات المفتاحية: التوريق؛ البنك المتنازل؛ مؤسسة التوريق؛ المستثمر؛ الضمانات.

Abstract:

Securitization has many advantages for all of its parties (ceding bank, securitization body, and investor). It reduces loan risks and allows the securitization body to expand its activities by issuing new securities. It also allows the investor to obtain a financial return after buying and trading these securities. But on the other part, the investor may be exposed to certain risks related mainly to inability to collect his financial dues, which leads to a loss of confidence in them and thus refrain from buying them.

The activation of securitization operations on the Algerian financial market depends on strengthening the guarantees granted to the investor, in particular in the event of the bankruptcy of a securitization body or a bank.

Key words: Securitization; ceding bank; securitization body; investor; guarantees

مقدمة:

التوريق هو عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق، وتتم هذه العملية بتنازل بنك أو مؤسسة مالية عن القروض الرهنية لفائدة مؤسسة مالية أخرى تسمى بمؤسسة التوريق، لتقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق بقيمة الديون المتنازل عليها للحصول على سيولة نقدية عن طريق بيعها للمستثمرين، وتعتبر تقنية توريق القروض الرهنية أحد منتجات الهندسة المالية الحديثة، وتتم عملية التوريق على مرحلتين، ففي المرحلة الأولى تتنازل البنوك باعتبارها مؤسسة مقرضة عن القروض الرهنية لمؤسسة أخرى وهي المؤسسة المتنازل لها وتسمى أيضا مؤسسة التوريق، أما في المرحلة الثانية فتقوم المؤسسة المتنازل لها بتحويل قيمة القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية⁽¹⁾.

يعدّ التوريق من الآليات المستحدثة التي تؤدي دورا هاما في تدعيم نشاط البنوك وتسريع وتيرة عملها، من حيث أنها آلية للتمويل وتحويل المخاطر خاصة في مجال القروض العقارية، كما يحقق التوريق فوائد مهمة بالنسبة للمستثمرين من حيث أنه يعمل على توسيع عروض الاستثمار، فالتوريق يسمح بإيجاد سندات جديدة للاستثمار في السوق المالية بحيث يمكن للمستثمرين من الوصول إلى منتجات أكثر تنوعا، لذلك اتجهت أغلب الأنظمة البنكية العالمية إلى تبني تقنية التوريق، وقد كرس المشرع الجزائري نظام التوريق من خلال إصداره للقانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية⁽²⁾، والذي سعى من خلاله المشرع إلى تنظيم عمليات التوريق وتحديد طبيعة العلاقات الناشئة بين جميع الأطراف.

بالرغم من أهمية الأحكام الواردة في القانون رقم 05-06 باعتباره الإطار القانوني المنظم لعمليات التوريق في الجزائر، وبالرغم من المزايا التي تحققها هذه العمليات بالنسبة لجميع الأطراف المتدخلة وللقطاع البنكي وحتى بالنسبة للسوق المالية وبالتالي للاقتصاد الوطني ككل، إلا أنه يلاحظ محدودية اللجوء إلى توريق القروض الرهنية من قبل البنوك في الجزائر، ويرجع ذلك إلى أسباب مختلفة أهمها ضعف السوق المالية في الجزائر واحتكار نشاط التوريق من قبل مؤسسة واحدة وهي شركة إعادة التمويل الرهني⁽³⁾، والتي تقوم بدور الوسيط بين البنوك والسوق المالية.

إن تفعيل نظام التوريق في الجزائر يصطدم بمعوقات عديدة عملية وقانونية، ومن بين أهم هذه المعوقات عزوف المستثمرين عن شراء الأوراق المالية المرتبطة بالتوريق، بسبب الخشية من المخاطر التي قد يتعرضون لها خاصة خطر عدم تحصيل الأوراق المالية، ولذلك عمد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 05-06 إلى تكريس بعض الآليات القانونية والإجرائية التي من شأنها الحد من هذه المخاطر، وبالتالي تحقيق الحماية اللازمة للمستثمر وتشجيعه على شراء الأوراق المالية الناتجة عن عملية التوريق وتداولها، لذلك فإن تفعيل التوريق في الجزائر مرهون بشكل أساسي بتعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر بالشكل الذي يوفر له الحماية الفعالة والكافية من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها خاصة في حالة الإفلاس.

سيتم من خلال هذه الورقة البحثية مناقشة مدى فعالية الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر في عمليات التوريق وسبب تعزيزها في التشريع الجزائري؟

إن مناقشة الإشكالية المطروحة سيتم من خلال مبحثين اثنين:

المبحث الأول: مدى فعالية الضمانات الممنوحة للمستثمر في عملية التوريق.

المبحث الثاني: سبل تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر في عملية التوريق.

المبحث الأول:

مدى فاعلية الضمانات الممنوحة للمستثمر في عملية التوريق

تحقق عملية التوريق مزايا كثيرة للبنك حيث تقلل من المخاطر المتعلقة بالقروض التي تمنحها البنوك لربائنها، خاصة فيما يتعلق بخطر عدم السداد أو التأخر فيه، وتسمح عملية التوريق بتوفير السيولة للبنك عن طريق تعجيل حقوق البنوك المتصلة بالقروض التي تمنحها، غير أنه في المقابل ينقل هذه المخاطر إلى السوق المالية، وقد تشمل هذه المخاطر مؤسسة التوريق (المؤسسة المتنازلة)، كما يمكن أن يتعرض المستثمرون⁽⁴⁾ الذين أقبلوا على شراء الأوراق المالية الناتجة عن عملية توريق هذه القروض لمخاطر معينة تؤدي إلى إحجامهم عن شراء الأوراق المالية وتداولها، وبالتالي يقلل من جدوى التوريق وفعاليتها في السوق المالية، وتتعلق هذه المخاطر أساسا بما يلي:

1- خطر عدم استيفاء المستثمرين لحقوقهم المتمثلة في أصل وفوائد الأوراق المالية، وذلك لوجود عدد كبير من الدائنين.

2- خطر انخفاض قيمة الأوراق تبعا لانخفاض قيمة القروض، فكل عامل من شأنه أن يؤدي إلى انخفاض قيمة الضمانات المتعلقة بالقروض يؤدي بالضرورة إلى خفض قيمة هذه الأخيرة، وبالتالي خفض قيمة الأوراق المالية المستندة إليها، ومن هذه العوامل: تقلب سعر العملة وأسعار الفائدة المتعلقة بالقروض العقارية أو تغير ظروف المقترض⁽⁵⁾.

لتقدير مدى فعالية الضمانات التي منحها المشرع الجزائري للمستثمر سواء تلك المقررة بموجب القانون رقم 05-06 أو المرسوم التشريعي 93-10 المعدل والمتمم⁽⁶⁾ والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، فإنه سيتم التعرض لهذه الضمانات (المطلب الأول)، وتحديد جوانب قصورها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أنواع الضمانات المقررة للمستثمر

يعتبر المستثمر من أهم المتدخلين في عملية التوريق بل يعتبر محور العملية وعنصر جوهري في تفعيلها، من خلال إقباله على شراء الأوراق المالية المتداولة في السوق المالية وضمان تداولها مما يشجع مؤسسة التوريق على الاستمرار في إصدار هذا النوع من الأوراق المالية، لكن يهدف المستثمر من وراء ذلك إلى تحقيق مصالح مادية بحتة تتمثل أساسا في الحصول على العوائد المالية التي تنجم من هذه الأوراق أو إعادة تداولها بمقابل.

تعرض القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية إلى بعض الأحكام المحددة لحقوق المستثمر في مواجهة مؤسسة التوريق بما يمكنه من تحصيل مستحقاته (الفرع الأول)، كما يكون للمستثمر بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-10 المعدل والمتمم والمتعلق ببورصة القيم المنقولة الحق في تداول الأوراق المالية في بورصة القيم المنقولة وفق الشروط القانونية المطبقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الضمانات المتعلقة بتحصيل الأوراق المالية

إن هدف المستثمرين من الاستثمار في الأوراق المالية الناتجة عن عملية التوريق هو الحصول على الفرق بين القيمة الاسمية للأصول المدعمة لها وقيمة شرائها، كما يحصلون على الفوائد التي تدرها هذه الأصول، ويكون للمستثمر الحق في الرجوع على مؤسسة التوريق لتحصيل الأوراق المالية، حيث تنص المادة 06 من القانون رقم 05-06 المتعلق بالتوريق على أنه: "تشمل حقوق المستثمرين كل أصول مؤسسة التوريق بما في ذلك الأصول المنصوص عليها في المادة 12 من هذا القانون"، وبالرجوع إلى نص المادة 12 من هذا القانون فإن الأصول يقصد بها المشرع القروض المتنازل عنها لمؤسسة التوريق والتي تدخل في الذمة المالية لها.

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن لمؤسسة التوريق تكليف المؤسسة المتنازلة أو أي مؤسسة أخرى باسترداد القروض الرهنية التي تمّ التنازل عنها، واستخدام رفع اليد وكذا كل المهام الأخرى المتعلقة بالتسيير لحسابها⁽⁷⁾، وفي حالة توقف المؤسسة المتنازلة عن النشاط أو خضوعها للإفلاس فإنه يكون لمؤسسة التوريق المطالبة فوراً بالمبالغ المستردة أو في طريق الاسترداد لحسابها قبل مباشرة هذه الإجراءات⁽⁸⁾، كما يمكنها نقل مهام استرداد القروض الرهنية إلى أي مؤسسة مالية معتمدة⁽⁹⁾.

إن إفلاس المؤسسة المتنازلة لا يؤثر على الأصول محل التنازل لأنها تنتقل من الذمة المالية لها إلى الذمة المالية لمؤسسة التوريق بما فيها الضمانات والتأمينات المتعلقة بها، وبالتالي فهي تدخل في الضمان العام لدائني المؤسسة المتنازلة، إلا أن الأصول المورقة تدخل في الضمان العام للمستثمرين في السندات وتكون بمنأى عن الضمان العام لدائني مؤسسة التوريق الآخرين في حالة الإفلاس⁽¹⁰⁾.

الفرع الثاني: الضمانات المتعلقة بتداول الأوراق المالية

خوّل المشرع الجزائري للمستثمرين في السندات الحق في تداولها في سوق الأوراق المالية طبقاً للمادة 04 من القانون رقم 05-06⁽¹¹⁾، حيث يجوز تداول الأوراق المالية الصادرة عن الهيئة المكلفة بالتوريق في البورصة كما يمكن التنازل عنها للغير، وتتميز الأوراق المالية الناشئة عن عملية التوريق بسهولة التداول، حيث يتم التنازل عنها في الأسواق المالية بنفس الطرق التجارية المطبقة على الأسهم.

على أن يتم تداول هذه الأوراق المالية وفق القواعد المنظمة للأسواق المالية وبورصة القيم المنقولة⁽¹²⁾، وتتعلق هذه القواعد بضبط عمليات إصدار الأوراق المالية وتداولها، حيث أن إصدار الأوراق المالية من قبل مؤسسة التوريق يخضع إلى إجبارية تسجيل هذه الأوراق لدى المؤتمن المركزي على السندات، والذي يعد أحد الهيئات التي تتضمنها بورصة القيم المنقولة، وتتمثل وظيفته في مراقبة العمليات التي تقوم بها مؤسسة التوريق⁽¹³⁾.

يقيد المشرع الفرنسي عملية انتقال الأوراق المالية بنوعين من القيود، الأولى من طبيعة نوعية؛ حيث لا يجوز لصناديق الاستثمار في القيم المنقولة وللأشخاص الطبيعيين الاكتتاب أو حيازة الأوراق المالية التي تصدرها الصناديق المشتركة للديون⁽¹⁴⁾، والهدف من إيراد هذا القيد هو حماية المدخرين في صناديق الاستثمار من المخاطر المرتفعة التي تنطوي عليها عمليات التوريق⁽¹⁵⁾.

أما النوع الثاني من القيود فهو من طبيعة كمية؛ فلا يجوز شراء الأوراق المالية الصادرة في إطار عمليات التوريق من طرف صناديق الاستثمار في القيم المنقولة التي تديرها ذات الشركة التي تدير الصندوق المشترك للديون، ولا يجوز كذلك لشركات الاستثمار ذات رأس المال المتغير والتي يتبع مديرها مؤسسة القرض التي أحالت حقوقها إلى الصندوق المستهدف شراء الأوراق المالية منه⁽¹⁶⁾.

كما لا يسمح للصندوق المشترك للديون بإعادة شراء الأوراق المالية من حاملها، ويرجع ذلك إلى أن الصندوق يقوم بتوزيع ما يتاح لديه من موارد على المستثمرين فلا يتوفر له بالتالي أية أموال سائلة، بالإضافة إلى ذلك فإنه يُحظر على الصندوق أن يحيل محفظة الحقوق التي يحوزها إلى الغير، أو أن يرهنها أو أن يلجأ إلى سبيل الاقتراض إلا استثناء، لأن هذا الأمر يحد من قدرته على توفير الأموال التي يستطيع أن يشتري بها الأوراق المالية من حاملها⁽¹⁷⁾.

الفرع الثالث: الضمانات المتعلقة بالحق في الإعلام

يبنى المستثمرون قراراتهم المتعلقة بشراء الأوراق المالية المتداولة في الأسواق المالية بناء على المعلومات التي ترددهم خاصة فيما يتعلق بالوضعية الائتمانية لمؤسسة التوريق (المصدر)، ويلجأ المستثمرون الكبار إلى الاستعانة بمصادر مختلفة للحصول على المعلومات ورصد تحركات السوق، ففي الدول الغربية تنشأ وكالات متخصصة في مجال التصنيف تقدم تقديراتها للجدارية الائتمانية للبنك المتنازل ولمؤسسة التوريق، بينما لا تتوافر مثل هذه الإمكانيات للمستثمر الصغير، فهو يعتمد في قراره وبشكل مباشر على المعلومات المقدمة من قبل مؤسسة التوريق.

يولي المشرع الجزائري عناية خاصة للالتزام بإعلام المستثمرين في سوق القيم المنقولة كحق أساسي لهم، حتى يتمكنوا من بناء قراراتهم المتعلقة بشراء الأوراق المالية المعروضة في البورصة على دراية وبيّنة، وتطبيقا لهذا الالتزام يتعين على مؤسسة التوريق إعلام المستثمرين والجمهور على الفور بكل تغيير أو واقعة مهمة قد تؤثر بصفة ملموسة في سعر الأوراق المالية، شريطة أن تكون المعلومة الموجهة للجمهور صحيحة ودقيقة وصادقة، فكل معلومة يتضح أنها خاطئة أو غير محددة أو مغلوطة تعرض صاحبها للعقوبة المقررة قانونا⁽¹⁸⁾.

يمكن للجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها إذا اقتضت ضرورة حماية المستثمرين ذلك، مطالبة مؤسسة التوريق باعتبارها الهيئة المصدرة، بنشر بعض المعلومات حسب الشكل والأجل اللذان تحددهما، وفي حالة عدم التزام المصدر بواجباته يمكن للجنة القيام بنشر هذه المعلومات على نفقة مؤسسة التوريق.

في إطار تنفيذ الالتزام بالإعلام تلتزم مؤسسة التوريق باعتبارها هيئة مصدرة بإيداع مذكرة إعلامية لدى لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها قبل بداية الاكتتاب في أجل أقصاه شهرين على الأقل قبل التاريخ المقرر للإصدار⁽¹⁹⁾، وذلك من أجل التأشير عليها من قبل اللجنة، كما يجوز للجنة أن تطلب توضيح للمعلومات المقدمة أو تعديلها أو اتمامها كلما اقتضت حماية المستثمر ذلك⁽²⁰⁾، وتتضمن هذه المذكرة العناصر الإعلامية التي من شأنها أن تمكن المستثمر من اتخاذ قراره عن دراية⁽²¹⁾.

يؤكد المشرع الجزائري على حق المستثمر في الإعلام من خلال القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، وذلك بتجريم أي فعل يتضمن تقديم معلومات غير صحيحة أو خاطئة⁽²²⁾.

إن الغرض الأساسي من فرض الالتزام بالإعلام لمصلحة المستثمرين في مجال الأوراق المالية الناجمة عن عمليات التوريق هو حمايتهم من كل التلاعبات والتعسفات الناتجة عن عدم معرفتهم لحقوقهم في مجال استثمار القيم المنقولة أو سوء تقديرهم، لذلك يعتبر الإعلام من الضمانات الأساسية للمستثمر والتي تبعث الثقة لديه في الاقبال على شراء الأوراق المالية التي أصدرتها مؤسسة التوريق، وبالتالي تفعيل عمليات التوريق وتنشيط السوق المالية.

المطلب الثاني: جوانب قصور الضمانات الممنوحة للمستثمر

بالرغم من أهمية الحقوق الممنوحة للمستثمر حامل الأوراق المالية، والتي تتمثل في تمكّنه من تحصيل حقوقه من مؤسسة التوريق والحصول على الفوائد التي كان يرجوها من وراء إقباله على شراء هذه الأوراق المالية، إلا أن هناك مخاطر أخرى قد تهدد المستثمر وتحول دون تحصيله لحقوقه في مواجهة مؤسسة التوريق، بحيث لا تكون الحقوق المعترف بها له من قبل المشرع كافية لحمايته، وأهم هذه المخاطر هو إفلاس المتدخلين في عملية التوريق والذي يؤثر على حقوق المستثمر سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة (الفرع الأول)، إضافة إلى خطر إفلاس المتدخلين فإن هناك أخطار أخرى قد يتعرض لها المستثمر تنتج عن لجوء مؤسسة التوريق إلى إضافة بنود وشروط إضافية إلى العقد المبرم مع المستثمر تهدف إلى حرمانه من بعض حقوقه المتعلقة بالرجوع عليها، ومن أهم هذه الشروط شرط قصر الرجوع أو التجنيد (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى شرط المنع من توقيع الحجز وطلب الإفلاس (الفرع الثالث).

الفرع الثاني: إفلاس المتدخلين في عملية التوريق

إن مؤسسة التوريق أو المؤسسة المتنازل لها هي الجهة التي تتولى إصدار الأوراق المالية وطرحها للتداول، وبالتالي فهي تدخل في علاقة مباشرة مع المستثمرين الذي أقبلوا على شراء هذه الأوراق المالية، ويتعرض المستثمرون لخطر حقيقي في حالة إفلاس مؤسسة التوريق، وبالتالي صعوبة ممارسة حق الرجوع عليها لتحصيل قيمة الأوراق المالية، خاصة أن المشرع لم يعطي للمستثمر أي حق امتياز على الأصول المتعلقة بعملية التوريق، فهو لا يملك أي أولوية على باقي الدائنين سواء كانوا مستثمرين أم دائنين آخرين. كما قد يتأثر المستثمرون من بعض التصرفات التي تصدر عن المقترضين منها الامتناع عن سداد الديون بسبب الإفلاس أو الإعسار، وكذلك التأخر عن الدفع والذي يؤدي إلى تأخر مبالغ الفوائد التي ينتظرها المستثمرون، كما يتضرر المستثمرون أيضا من الدفع المسبق للدين، حيث يؤثر هذا السلوك على

مؤسسات التوريق باعتبار أن العائد الذي تم تحصيله سيكون أقل من عائد الديون الذي تم احتسابه لأجل معين بسبب الدفع المسبق للقروض، وتنخفض تبعاً لذلك العوائد التي يتحصل عليها المستثمرون من مبلغ الفوائد الشهرية المحصلة⁽²³⁾.

الفرع الثالث: اللجوء إلى التجنيح

التجنيح وسيلة لعزل الأصول محل التوريق لمصلحة المستثمرين عملية بعملية، فهو يسمح بتفادي انتقال أي خطر يهدد أو يمس عملية توريق إلى عمليات التوريق الأخرى التي قامت بها نفس مؤسسة التوريق، وبالرغم من أهمية هذه العملية بالنسبة لمؤسسة التوريق من حيث أنها تقي من خطر الإفلاس عن طريق قصر حقوق المستثمرين على الأصول المتعلقة بالجنح المعني، إلا أنه يقلل من فرص حصول المستثمر على مقابل للأوراق المالية عند رجوعه على مؤسسة التوريق المقرر بموجب المادة 06 من القانون المتضمن توريق القروض الرهنية.

يسمى إجراء التجنيح أيضاً بقصر الرجوع، حيث يكون لمؤسسة التوريق أن تضيف بنداً في العقد بقصر حقوق المستثمرين في عمليات التوريق على قيمة الأصول المورقة فقط حتى ولو كانت غير كافية لتسديد كافة السندات محل الاكتتاب، ويترتب على ذلك أن الأوراق المالية تكون قاصرة الرجوع، أي أنه لا يمكن تغطيتها إلا من خلال الأصول المنشئة لها دون أن تتعداها إلى أصول أخرى لمؤسسة التوريق، فإذا كانت هذه الأصول غير كافية لتغطية حقوق المستثمرين فإنه لا يمكن لهم الرجوع بالتنفيذ على أصول أخرى.

ثار جدل فقهي حول مشروعية بند قصر الرجوع باعتبار أنه يمس بالحق في الضمان العام المقرر للمستثمر كدائن عادي⁽²⁴⁾، إلا أن الفقه أجمع على أنه لا يوجد أي سبب يمنع الدائن من التخلي عن حقه في استيفاء دينه من كل أموال مدينه ويُقرر قصر الرجوع على بعض الأصول⁽²⁵⁾، كما أن المشرع الجزائري اعترف بمشروعية عملية التجنيح كشرط يضاف إلى العقد المبرم بين مؤسسة التوريق والمستثمر⁽²⁶⁾.

بالرغم من أهمية عملية التجنيح في حماية مؤسسة التوريق من خطر الإفلاس بمن خلال عدم إمكانية رجوع المستثمر على باقي الأصول، إلا أنه بالنسبة للمستثمر يعد من المخاطر التي يمكن أن تحول دون الحصول على حقوقه كاملة إذا كانت أصول التوريق غير كافية، لأن شرط قصر الرجوع يحرمه من التنفيذ على باقي أصول مؤسسة التوريق.

الفرع الرابع: المنع من توقيع الحجز وطلب الإفلاس

قد تلجأ مؤسسة التوريق بإضافة بند في العقد يقضي بمنع المستثمرين من طلب الحجز أو الإفلاس، وقد ثار جدل فقهي الذي حول مدى صحة بند الاستغناء عن طلب توقيع الحجز والإفلاس، خاصة أن المشرع يؤكد على حق المستثمر في الرجوع على مؤسسة التوريق في نص المادة 06 من القانون

رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، والتنفيذ على جميع أصول المؤسسة بما فيها القروض المتنازل عنها من قبل البنك المتنازل.

يتجه غالبية الفقه إلى صحة هذا الشرط في شطره الأول المتعلق بالتخلي عن الحق في توقيع الحجز، وبقي الجدل حول مشروعية التخلي عن طلب الإفلاس، ومع ذلك اتجهت العديد من القرارات القضائية في فرنسا وبلجيكا إلى الاعتراف بصحته، كما صرح المشرع البلجيكي بمشروعيتها صراحة⁽²⁷⁾، وهو ما قد يشكل خطرا كبيرا على حق المستثمر في التنفيذ على أصول مؤسسة التوريق بعد عجزه عن تحصيل الأوراق المالية التي يحملها.

المبحث الثاني:

سبل تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر في عملية التوريق

إنّ تنظيم المشرع الجزائري لعمليات توريق القروض الرهنية من خلال القانون رقم 05-06 ركّز خصوصا على ضبط وتنظيم العلاقات الناشئة بين البنك المتنازل ومؤسسة التوريق، حيث ينص القانون على الضمانات الممنوحة لمؤسسة التوريق في مواجهة البنك، لكنه في المقابل لم يورد إلا نصا وحيدا بالنسبة لحقوق المستثمر، وقد جاء بحكم عام يقضي بحق المستثمر في الرجوع على مؤسسة توريق، وفي الحقيقة هذا الحق ما هو إلا تأكيد لما هو وارد في القواعد العامة للقانون التجاري بالنسبة لحاملي الأوراق المالية، فلم يرصد القانون رقم 05-06 أي تدابير أو آليات قانونية خاصة لتحقيق حماية إضافية للمستثمر أو حاملي الأوراق المالية، لذلك يستوجب الأمر البحث عن سبل تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر من خلال استحداث آليات حماية فعالة على غرار بعض التشريعات المقارنة.

إنّ توفير ضمانات كافية وفعالة للمستثمر من شأنه بعث الثقة لدى هذا الأخير وتشجيعه على الإقبال على شراء الأوراق المالية الناتجة عن عمليات توريق القروض الرهنية وتداولها، وهو ما يحفز مؤسسة التوريق على إصدار المزيد منها، وبالتالي تشجيع البنوك على توسيع عمليات الإقراض، وهو ما يزيد من فعالية عمليات التوريق بما تقدمه من مزايا عديدة بالنسبة للقطاع الاقتصادي ككل.

يمكن تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر من خلال تقرير آليات جديدة تهدف لمواجهة المخاطر المرتبطة بمؤسسة التوريق والحد منها كخطر الإفلاس وخطر عدم مشروعية العملية أو عدم نزاهتها (المطلب الأول)، كما يتم تعزيز هذه الضمانات بربط علاقات متعدية بين جميع المتدخلين في عمليات التوريق، بحيث تنشأ علاقة مباشرة بين المؤسسة المتنازلة والمستثمر، تسمح لهذا الأخير من الحصول على ضمانات إضافية من المؤسسة المتنازلة (المطلب الثاني).

المطلب الثاني: تعزيز الضمانات المرتبطة بمؤسسة التوريق

يحتاج المستثمر إلى تعزيز الضمانات الممنوحة له والمتعلقة بحقوقه في مواجهة المؤسسة المتنازلة، من خلال اتخاذ مجموعة من التدابير التي تهدف إلى الحد من مخاطر إفلاسها (الفرع الأول)، وضمان نزاهة وشفافية العمليات التي تقوم بها عن طريق فرض رقابة صرامة تعمل على ضمان مشروعية عمل المؤسسات المتنازلة (الفرع الثاني)، وتفعيل الحق في الإعلام لمصلحة المستثمرين (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الحد من المخاطر الناجمة عن الإفلاس

إنّ النتائج السلبية المترتبة على إفلاس مؤسسة التوريق لا تقتصر على المساهمين في الشركة فقط بل تمس وبشكل مباشر المستثمرين في الأوراق المالية التي تصدرها هذه المؤسسة، لأنه يزيد من خطر مزاحمة باقي الدائنين لهم خاصة وأنّ المشرع لم يعترف لهم صراحة بأي حق امتياز على أصول الشركة، لذلك في إن اتخاذ مؤسسة التوريق الإجراءات الوقائية الكافية للحماية من خطر الإفلاس يعزز من الثقة في مركزها الائتماني، وبالتالي يشجع المستثمرين على شراء الأوراق المالية التي تطرحها المؤسسة، ومن الإجراءات التي تقترحها بعض التشريعات المقارنة ومعها الفقه مايلي:

- 1- يجب أن تكون القيمة الإجمالية للسندات المصدرة من طرف شركة التوريق أقل من القيمة الحقيقية للأصول المرتبطة بها، وأن يبقى الفرق في المستوى يتراوح ما بين 5% إلى 15%، حيث يستعمل هذا الفارق المتحصل عليه لتغطية المخاطر المحتملة الوقوع في حالة تأخر المقرضين عن الدفع أو عجزهم عن ذلك، ومثل هذا الإجراء فرضه القانون الفرنسي في المادة 20-515 L من القانون النقدي والمالي⁽²⁸⁾.
- 2- الاهتمام أكثر بعملية تقييم الأصول عن طريق منح الاختصاص لجهة محايدة ومستقلة عن مؤسسة التوريق⁽²⁹⁾.

لقد أصدرت هيئة الأسواق المالية في فرنسا معايير احترازية للاستثمار في مجال عمليات التوريق، حيث أشارت إلى وجوب احترام النظام الصادر عن الاتحاد الأوروبي رقم 2013-231 الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2013⁽³⁰⁾، ويتضمن هذا النظام مجموع القواعد الاحترازية التي يتعين على مؤسسة التوريق احترامها عند التنازل عن الأوراق المالية لصالح المستثمرين لتجنب المخاطر الناجم عن نقص السيولة والتي يمكن أن تؤدي إلى الإفلاس، كما حدد هذا النظام الالتزامات المفروضة على مدير مؤسسة التوريق، ومن أهم هذه الالتزامات مايلي:

أ- الالتزام بحفظ وتسجيل معاملات محفظة الأوراق المالية، سواء بالنسبة للمعاملات (تسجيل المعلومات المتعلقة بتاريخ انعقاد الصفقة وشروط تنفيذها)، بالنسبة للمعاملات التي تم تنفيذها (تحديد الطرف المقابل ومكان التنفيذ)، بالنسبة للأوامر (التاريخ إصدار الأمر ووقت إرساله واسم الذي تلقى الأمر)⁽³¹⁾، كما يتعين حفظ كل المعلومات المتعلقة باكتتاب الأوراق المالية واستردادها في سجل خاص بإدراج المعلومات المحددة في المادة 65 من التوجيه السالف الذكر رقم 2013-231.

ب- يجب الاحتفاظ بالسجلات المنجزة في إطار الالتزام السابق لمدة لا تقل عن 05 سنوات، ويمكن للسلطات المختصة أن تطلب من المديرين الاحتفاظ بها أو بجزء منها لمدة تزيد عن خمس سنوات بالنظر إلى طبيعة محفظة الأوراق المالية⁽³²⁾.

ج- يتعين على مؤسسة التوريق ضمان تطبيق أساليب تقييم للأصول تكون عادلة وكافية وشفافة (المادة 67 من النظام رقم 2013-231 الصادر عن الاتحاد الأوروبي).

د- يجب الاعتماد على المراجعة الدورية لسياسات وإجراءات التقييم مرة واحدة على الأقل في السنة (المادة 70 من النظام رقم 231-2013 الصادر عن الاتحاد الأوروبي).

3- التأمين: بالرغم من أنه يعتبر من الآليات الكلاسيكية المعتمدة لتعزيز الائتمان إلا أن لها أهمية كبيرة في بعث الثقة لدى المستثمر في تحصيل الأوراق المالية، ويتحقق ذلك بقيام شركة التوريق بمنح تأمينات لصالح دائنين محددين في عملية التوريق خاصة المستثمرين، وفي هذا الصدد تمنح بعض التشريعات حماية خاصة للمستثمر في مجال التوريق وذلك عن طريق منع تطبيق البطلان التلقائي على التأمينات الممنوح لهم خلال فترة الرتبة، كما تلجأ بعض التشريعات منها قانون لوكسمبورغ إلى إقصاء خضوع قطاع التأمينات إلى قواعد الإفلاس مهما كان مصدرها سواء كانت داخلية أم أجنبية⁽³³⁾.

الفرع الثاني: تعزيز وتفعيل آليات الرقابة الداخلية والخارجية

يجب أن تتطابق عمليات إصدار الأوراق المالية وطرحها للتداول من طرف مؤسسات التوريق مع الشروط القانونية المقررة، سواء تلك المتعلقة بتنظيم عمليات التوريق أو المتعلقة بتنظيم السوق المالية وضبطها، كل هذه القواعد تدخل في إطار تحقيق ما يعرف بمبدأ المشروعية، وتخضع مؤسسات التوريق فيما يتعلق بمراقبة مشروعية العمليات التي تجريها إلى نوعين من الرقابة، رقابة داخلية يجريها محافظو الحسابات، ورقابة خارجية تتولاها لجنة عمليات البورصة.

أولاً- الدور الرقابي لمحافظي الحسابات:

إنّ تعيين محافظ للحسابات لدى مؤسسة التوريق يعد من أهم الضمانات المقررة لتحقيق مبدأ مشروعية ونزاهة عمليات التوريق التي تقوم بها المؤسسات المعنية، وبالرغم من أهمية دوره فإنه يلاحظ غياب نصوص خاصة في قانون التوريق تنظم القواعد خاصة تطبق على عمل محافظ الحسابات على مستوى مؤسسة التوريق، لذلك فهو يبقى خاضعاً للقواعد العامة المنظمة للمهنة⁽³⁴⁾.

يتولى محافظ الحسابات مهمتين رئيسيتين تتمثلان في مراقبة المعلومات المالية الخاصة بمؤسسة التوريق وضمان السير العادي لها، وفي هذا الإطار يبقى محافظ الحسابات مسؤولاً عن المبادئ المحاسبية ورقابة الحسابات طبقاً لتوصيات المجلس الوطني للمحاسبة⁽³⁵⁾، كما يجب على محافظ الحسابات مراقبة مضمون تقرير النتائج للنشاط السنوي الذي تنشره مؤسسة التوريق، حيث يجري مقارنة بين المعطيات المحاسبية والمعلومات التي يتضمنها تقرير التسيير والمصادقة على مطابقتها⁽³⁶⁾.

تتجلى أهمية مراقبة الحسابات بالنسبة للمستثمرين في ضمان شرعية حقيقة الوضعية المالية لمؤسسة التوريق، إذ يعد تقرير الرقابة بمثابة المرآة العاكسة للمؤسسة التوريق من أجل ضمان حسن سير السوق المالية⁽³⁷⁾، وبالتالي تفادي المخاطر التي قد تنجم عن سوء التسيير أو عدم مشروعية العمليات التي تنجزها مؤسسات التوريق.

منحت المشرع الفرنسي لمحافظ الحسابات صلاحيات إضافية تتمثل في إخطار مجلس أخلاقيات القيم المنقولة ومسير شركة التوريق بما يلي :

- نتائج الرقابة التي قاموا بها مع تنبؤاتهم المستقبلية.

- التعديلات التي يرونها ضرورية مع إبداء ملاحظات حول طرق التقييم.
- الحالات غير القانونية التي قد تم اكتشافها.
- النتائج المتوصل إليها و مقارنتها بنتائج السنة المالية السابقة.
- كل تقصير صادر في عمليات التوريق⁽³⁸⁾.

ثانياً- دور لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها:

تمّ إنشاء لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-10 المعدل والمتمم، كسلطة لضبط عمليات البورصة، وُزِّدَتْ بمجموعة من المهام قصد ضمان حسن سير سوق القيم المنقولة، وتخضع مؤسسة التوريق لرقابة هذه اللجنة استناداً لنص المادة 03 من القانون رقم 06-05 التي تنص على خضوع الأوراق المالية التي تصدرها لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-10 المعدل والمتمم⁽³⁹⁾، ومن أهم عمليات الرقابة التي تؤديها هذه اللجنة في مجال عمليات التوريق مايلي:

- قبول الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التوريق للتداول في البورصة.
- مراقبة مدى احترام قواعد وأخلاقيات المهنة من طرف مؤسسة التوريق، ومن الالتزامات المفروضة على مؤسسة التوريق لمصلحة زبائنها هي وجوب معاملة جميع الزبائن على قدم المساواة، وإعطاء الأولوية لمصلحة الزبون، بالإضافة إلى تنفيذ أوامر السحب التي يصدرها وعدم تسريب معلومات سرية في غير محلها⁽⁴⁰⁾.

تحقق الرقابة التي تمارسها لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها حماية فعّالة للمستثمرين من خلال الزام مؤسسات التوريق باحترام حقوقه، وضمان نزاهة وشفافية عمليات طرح الأوراق المالية للتداول في البورصة.

الفرع الثالث: تفعيل مبدأ الشفافية

إنّ الوسيلة المثلى لاستعادة ثقة المستثمرين هي دعم وتفعيل مبدأ الشفافية من خلال توفير المعلومات الملائمة والصحيحة والكافية حول الوضعية المالية لمؤسسة التوريق، وفي الاتجاه نحو رفع مستوى جودة المعلومات المفصّل عنها من قبل مؤسسة التوريق، صدر عن الاتحاد الأوروبي توجيه يتناول كيفية دعم مستوى الشفافية بالتقرير المالي عام 2004⁽⁴¹⁾، وذلك لضمان توفير معلومات مفصّل عنها اختيارياً متسمة بالشفافية.

كما أصدر بنك التسوية الدولي تقريراً للجمهور سنة 1998 تضمن توصيات خاصة بمبدأ الإعلام المتعلق بعمليات التوريق، ويهتم الإعلام في مجال التوريق بأن يتم نشر دوري لاحق على إصدار تقارير الأداء الخاصة بعمليات التوريق، ويعتبر هذا التقرير المصدر الأول للمعلومة المقدمة للمتدخلين في عمليات التوريق حتى يتمكنوا من تحليل الأدوات المالية المسوقة، وتحديد السعر والتفاوض بشأنه في الأسواق الأولية والثانوية، فهو ضروري لتقييم الأوراق المالية والتنبؤات بمدى مردوديتها في ظل عمليات التوريق⁽⁴²⁾.

كما يمكن تفعيل وتدعيم مبدأ الشفافية عن طريق تدعيم الإعلام الذي يؤديه محافظ الحسابات، والذي يتولى بإعداد التقارير الخاصة بعمليات الرقابة المالية والمحاسبية المتعلقة بمؤسسة التوريق، وهو في إطار عمليات الرقابة التي يؤديها يستطيع الاطلاع على جميع الوثائق المالية والمحاسبية للمؤسسة لتقدير مدى مطابقتها للقواعد المالية والمحاسبية المطبقة، لذلك فمحافظ الحسابات له القدرة على الاطلاع على جميع المعلومات التي تمكن من تقدير الوضعية المالية لمؤسسة التوريق، لذلك فإن التقارير التي يعدها هي المرآة العاكسة للوضعية المالية والقانونية لمؤسسة التوريق، لذلك فإن إعلام المستثمرين بمضمون هذه التقارير أو على الأقل تمكينهم من الاطلاع عليها من شأنه تدعيم مبدأ الشفافية.

المطلب الأول: تعزيز الضمانات المرتبطة بالمؤسسة المتنازلة

حدّد المشرع من خلال القانون رقم 05-06 الأطراف المتدخلة في عمليات التوريق، وتتمثل في المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق والمستثمر، وحدد القانون طبيعة العلاقات الناشئة بين جميع الأطراف، وطبقا لهذه الأحكام فإنه لا تنشأ أي علاقة مباشرة بين البنك المتنازل والمستثمر، فلا يكون للمستثمر أي حقوق مباشرة يرجع بها على البنك، إلا أنه يمكن تعزيز الحماية المقررة للمستثمر من خلال تقرير حقوق إضافية له تسمح له بالرجوع على المؤسسة المتنازلة إذا ما تعذر عليه تحصيل حقوق من مؤسسة التوريق (الفرع الأول)، واعتماد تقنيات جديدة للتأمين كتقديم حساب سيولة (الفرع الثاني)، كما يمكن إلزام المؤسسة المتنازلة من تقديم تأمين لمصلحة المستثمر (الفرع الثالث).

الفرع الأول: السماح للمستثمر بالرجوع على المؤسسة المتنازلة

يتيّن السماح للمستثمر بالرجوع على المؤسسة المتنازلة بصفتها بائعة لسندات المديونية وذلك بإرجاعه للأوراق المالية العاجزة عن الوفاء الموجودة لدى مؤسسة التوريق، ولكن هذا الرجوع يجب أن يكون في حدود معينة، حيث لا يقدم هذا الضمان إلا من طرف المؤسسات القرض ذات المركز الاستثماري المرتفع⁽⁴³⁾.

إنّ السماح لمستثمر بالرجوع على البنك المتنازل من شأنه أن يقلل من المخاطر التي قد يتعرض لها بسبب عجز أو إفلاس مؤسسة التوريق، والمتمثلة أساسا في عدم تمكنه من تحصيل الأوراق المالية التي أقبل على شرائها، غير أنه لا يمكن تقرير هذا الحق للمستثمر دون وجود نص خاص يعترف به لعدم إمكان إسناده إلى أي من الأحكام المطبقة على عمليات التوريق.

كما يمكن أن يتم الاتفاق بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق على أن لا يتم دفع مبلغ محفظة الحقوق بالكامل للمؤسسة المتنازلة، حتى يبقى الجزء المتبقي كضمان للرجوع على المؤسسة المتنازلة في حالة تحقق الخطر، وبعد انقضاء الصندوق يسترد المتنازل الجزء المتبقي من مبلغ الحوالة⁽⁴⁴⁾.

الفرع الثاني: تقديم التأمين

من أجل توفير الثقة أكثر في عمليات التوريق تطلب شركة التوريق من المؤسسة المتنازلة التأمين على المحفظة محل التنازل لمصلحة المستثمرين، حيث يمكن للمستثمر اللجوء إلى مبلغ التأمين في حالة

عدم تمكنه من تحصيل الأوراق المالية، وتجدر الإشارة إلى أن التشريع الفرنسي استحدث شركات متخصصة في مجال تأمين الأسواق المالية، ويتحقق هذا التأمين عن طريق إبرام عقود تأمين لتغطية عجز المدينين أو عجز أحد المتدخلين في عملية التمويل، كما قد يتعلق هذا العقد بتأمين المسؤولية المدنية⁽⁴⁵⁾.

ألزمت بعض التشريعات منها التشريع الفرنسي بوجوب التأمين ضد احتمالات عجز المدينين عن سداد ديونهم والتي تمّ التنازل عنها لمصلحة مؤسسة التمويل⁽⁴⁶⁾، واستلزم المشرع الجزائري بدوره أن تكون القروض المتنازل عنها من مؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التمويل في إطار تمويل السكن مؤمنة، ولكن إلزامية التأمين تتعلق بالقروض التي تكون النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60%⁽⁴⁷⁾، والأجدر بالمشرع تعميم إلزامية التأمين على جميع القروض الرهنية التي تخضع لعملية التمويل لمنح ضمانات إضافية للمؤسسة المتنازلة والمستثمر على حد سواء.

كما يمكن لشركة التمويل أن تطلب من الشركة المتنازلة تقديم خطاب ضمان، وهو عبارة عن تعهد مكتوب صادر من البنك الضامن بناء على طلب عميله (الأمر) بدفع مبلغ معين من النقود لفائدة طرف ثالث (المستفيد) عند أول طلب يصدر منه رغم صدور معارضة من العميل المضمون⁽⁴⁸⁾.

الفرع الثالث: تقديم حساب سيولة

تعتمد هذه التقنية على إنشاء حساب سيولة من قبل المؤسسة المتنازلة لمصلحة مؤسسة التمويل، حيث يكون لهذه الأخيرة الحق في استرداد مستحققاتها في مواجهة مؤسسة التمويل في حالة عجز هذه الأخيرة عن السداد أو إفلاسها، وتنتقل حقوق مؤسسة التمويل المنصبة على حساب السيولة إلى المستثمر تلقائياً.

اعتمد المشرع الفرنسي هذه التقنية من خلال قانون الأمن المالي لسنة 2003⁽⁴⁹⁾ الذي نص على إمكانية تأمين عمل مؤسسة التمويل عن طريق إنشاء حساب مخصص لها خاص باستلام استرداد الديون المستحقة، حيث تسمح هذه الآلية بحماية مؤسسة التمويل من خلال العزل التام للمبالغ المحصلة، وبالتالي لا يمكن لدائني المؤسسة المتنازلة المطالبة بهذه المبالغ متى تمّ قيدها في هذا الحساب، كما لا يمكن لدائني المؤسسة المتنازلة أن يطالبوا بهذه المبالغ حتى في حالة الإفلاس أو التسوية القضائية، ويشكل هذا الحساب الخاص عنصراً مهماً في التقييم المتعلق بآلية التمويل⁽⁵⁰⁾، وتنتقل هذه الحقوق المقررة لمصلحة مؤسسة التمويل لمصلحة المستثمرين بطريقة آلية بمجرد شراء الأوراق المالية، وتسهر المؤسسة المتنازلة إلى جانب شركة التسيير على احترام حقوق المستثمر المتعلقة بحساب السيولة⁽⁵¹⁾.

الخاتمة:

تعتبر عملية تمويل القروض الرهنية من الآليات التي يمكن أن تلجأ إليها البنوك من أجل الحصول على السيولة التي تحتاجها بعد منح قروض طويلة أو متوسطة الأجل، فهي تسمح لها باستعادة أموالها دون حاجة لانتظار آجال استحقاق القروض، واعتمد المشرع الجزائري هذه الآلية من خلال

إصداره للقانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، والملاحظ أن المشرع الجزائري قد قصر عمليات التوريق على القروض السكنية، ويرجع هذا التضييق في مجال توريق القروض إلى المخاطر الجمة التي يمكن أن تنجم عنها بالنسبة لجميع الأطراف وخاصة المستثمر.

يعتبر المستثمر الحلقة الأهم في تفعيل عمليات التوريق، لأن إقباله على شراء الأوراق المالية وتداولها سيوسع نشاط مؤسسات التوريق، هو ما سيحقق الفائدة التي يريها جميع الأطراف، إلا أن تحفيز المستثمر على شراء الأوراق المالية وتداولها يستدعي بعث الثقة لديه في تحصنه من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها بسبب الاضطرابات في السوق المالية أو الأزمات البنكية، فلا يكفي الاعتراف له بحقه في تحصيل الأوراق المالية، وإنما يتعين تقديم ضمانات إضافية تمكنه من تحصيل هذه الحقوق تحت أي ظرف، ومن الاقتراحات التي يمكن أن تعزز الضمانات الممنوحة للمستثمر مايلي:

- 1- ضرورة تعديل القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، والتفصيل في طبيعة العلاقات التي تربط المستثمر مع جميع المتدخلين في عملية التوريق، وتحديد مسؤولية كل طرف بدقة.
- 2- تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر من أجل بعث الثقة لديه وحثه للإقبال على شراء الأوراق المالية الناتجة عن عملية التوريق، وبالتالي تطوير السوق المالية وتشجيع البنوك على توسيع نشاط الإقراض، ويمكن تحقيق ذلك من خلال اتخاذ مجموعة من التدابير والإجراءات القانونية أهمها:
 - فتح المجال لإنشاء مؤسسات توريق جديدة لتوسيع نشاط التوريق وزيادة المنافسة في هذا المجال.

- تفعيل مبدأ الشفافية من خلال إجبار مؤسسات التوريق على تقديم المعلومات الصحيحة والكافية حول وضعيتها المالية، والسماح بنشر التقارير الناتجة عن عمليات الرقابة التي يجريها محافظ الحسابات، لأنها أكثر دقة ومصداقية.
- استحداث جهاز رقابة مستقل بموجب قانون التوريق، يتولى مراقبة مدى احترام القواعد والشروط القانونية المقررة بالنسبة لنشاط التوريق، بسبب خصوصية هذا النشاط والذي يستلزم قواعد ضبط أكثر صرامة ودقة يمكن أن تعجز لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها على إنجازها.
- منح امتياز لمصلحة المستثمر على الأصول المورقة لإعطائه الأولوية على باقي دائني مؤسسة التوريق في استفاء حقه.

- اعتماد المعايير المعمول بها دوليا خاصة فيما يتعلق بمعايير التصنيف الائتماني من خلال إنشاء شركات محترفة ومتخصصة في مجال تقييم الأصول، لأن التصنيف يساعد المستثمرين على قياس المخاطر التي تصاحب الأوراق المالية.
- استحداث ميكانيزمات وتقنيات جديدة للتأمين لتعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر، كتقنية حساب السيولة، والتأمين على القرض.

خلاصة القول أن تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمر في مجال التوريق في مواجهة جميع الأطراف، من شأنه أن يقلل من المخاوف التي تحول دون فتح مجال التوريق ليشمل أنواع أخرى من

القروض إلى جانب القروض السكنية، مما يفسح المجال للاستفادة من المزايا التي يقدمها دون التعرض للمخاطر الناجمة عن الأزمات المالية.

الهوامش:

(1) حلواجي عبد الرؤوف، عبد الغني حسونة، "الرقابة المصرفية على المؤسسات المتنازلة في إطار عمليات التمويل في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، المجلد 12، العدد 01، الصادر في أبريل 2021، ص 1225.

(2) قانون رقم 05-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في 12 مارس 2006.

(3) مقرر رقم 01-98 مؤرخ في 06 أبريل 1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، جريدة رسمية عدد 27، الصادر في 03 ماي 1998.

(4) المستثمرون: هم أشخاص طبيعيين أو معنويون سواء كانوا (بنوك، صناديق، شركات تأمين، مؤسسة استثمار) الذين يقومون بشراء السندات المورقة من المكتتبين عن طريق السوق المالية، من أجل الاحتفاظ بها أو إعادة بيعها في السوق المالية، فهي تشمل ديون مرهونة من الدرجة الأولى.

- رضا صاحب أبو حامد، كرار حاتم عطية، "التمويل المصرفي ودوره في حل أزمة السكن في العراق"، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، العدد 01، 2017، ص 06.

(5) مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التمويل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الدولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2016، ص 84.

(6) مرسوم تشريعي رقم 10-93 مؤرخ في 23 ماي 1993، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، جريدة رسمية عدد 34، الصادر في 23 ماي 1993، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-03 مؤرخ في 17 فيفري 2003، جريدة رسمية عدد 11، الصادر في 19 فيفري 2003، والقانون رقم 11-17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادر في 28 ديسمبر 2017.

(7) المادة 22 من القانون رقم 05-06، المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.

(8) المادة 23 من القانون رقم 05-06، المتضمن توريق القروض الرهنية.

(9) المادة 24 من القانون رقم 05-06، المتضمن توريق القروض الرهنية.

(10) رزيق وسيلة، النظام القانوني للتمويل المصرفي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019، ص 188.

(11) تنص المادة 04 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية على أنه: "يتعين على مؤسسة التمويل تسجيل الأوراق المالية التي قامت بإصدارها لدى المؤتمر المركزي على السندات، ويمكن إصدار الأوراق المالية مع أو بدون قسيمة، بفائدة أو بخصم، لحاملها أو اسمية، وتكون قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية".

(12) تنص المادة من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية على أنه: "تخضع الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التمويل، ووفقا لعملية التنازل عن القروض الحالية أو المستقبلية بمبادرة من المؤسسة المتنازلة وفقا للتشريع المعمول به، لا سيما المرسوم التشريعي رقم 10-93 المؤرخ في 02 ذي الحجة عام 1411 الموافق 23 مايو سنة 1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم".

(13) المادة 04 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، والمادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 10-93 المعدل والمتمم والمتعلق ببورصة القيم المنقولة.

⁽¹⁴⁾ Article 09 alinéa 03 de décret n°89-158 du 09 mars 1989, Portant application des Articles 26 et 34 à 42 de loi n° 88-1201 du 23 Décembre 1988 et relative aux organisme de placement collectif en valeur mobilières et portant création des fonds communs de créances, JORF du 11 Mars 1989.

⁽¹⁵⁾ سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2016، ص 271.

⁽¹⁶⁾ Article 26 de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988, relative aux organisme de placement collectif en valeur mobilières et portant création des fonds communs de créances, JORF du 31 décembre 1988.

⁽¹⁷⁾ سقلاب فريدة، مرجع سابق، ص 271.

⁽¹⁸⁾ تنص المادة 60 من المرسوم التشريعي رقم 10-93 المعدل والمتمم على أنه: "يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى خمس (5) سنوات، وبغرامة قدرها 30.000 دج، ويمكن رفع مبلغها حتى يصل إلى أربعة أضعاف مبلغ الربح المحتمل تحقيقه، دون أن تقل هذه الغرامة عن مبلغ الربح نفسه، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط:.....

- كل شخص قد تعمد نشر معلومات خاطئة أو مغالطة وسط الجمهور بطرق ووسائل شتى، عن منظور أو وضعية مصدر تكون سنداته محل تداول في البورصة، أو عن منظور تطور سند مقبول للتداول في البورصة، أو عن منظور تطور سند مقبول للتداول في البورصة، من شأنه التأثير على الأسعار...."

⁽¹⁹⁾ المادة 04 من النظام رقم 02-96 مؤرخ في 22 جوان 1996، يتعلق بالإعلام الواجب نشره من طرف الشركات والهيئات التي تلجأ علانية إلى الادخار عند إصدارها قيما منقولة، الجريدة الرسمية عدد 36، الصادر في 01 جوان 1997، المعدل والمتمم.

⁽²⁰⁾ المادة 03 من النظام رقم 02-96، المرجع نفسه.

⁽²¹⁾ حمليل نواره، النظام القانوني للسوق المالية الجزائرية، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص 315.

⁽²²⁾ المادة 25 من القانون رقم 05-06، المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.

⁽²³⁾ وسيلة رزيق، مرجع سابق، ص ص 188-186.

⁽²⁴⁾ تنص المادة 188 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 25 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78، الصادر في 30

سبتمبر 1975، على أن: "أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه..."

⁽²⁵⁾ COURET Alain, DUPONT Philippe, PRUM André, PAUL SPANG-Jean, STEICHEN Alain, La titrisation, Anthemis, Luxembourg, 2008, p 68.

⁽²⁶⁾ تنص المادة 07 من القانون رقم 05-06 المتعلق بالتوريق على أنه: "بغض النظر عن أحكام المادة 06 أعلاه، إذا كانت حقوق المستثمرين محصورة في جناح معين أو أنشأت بمناسبة تكوين أو سير أو تصفية هذا الجناح، فإنها تكون مقتصرة على أصول هذا الجناح فقط."

⁽²⁷⁾ COURET Alain, DUPONT Philippe, PRUM André, PAUL SPANG-Jean, STEICHEN Alain, op.cit, p 69.

⁽²⁸⁾ GRANIER Thierry, « La notion de titrisation », article disponible sur le site : <https://hal.archives-ouvertes.fr>

⁽²⁹⁾ GRANIER Thierry, « L'impact des réformes bancaire et financières récentes sur le mécanisme de titrisation », Bulletin Joly-Bourse, n° 06, du 01 juin 2014, p 329.

⁽³⁰⁾ Règlement délégué (UE) n° 231/2013 du 19 décembre 2012, complétant la directive 2011/61/UE en ce qui concerne les dérogations, les conditions générales d'exercice, les dépositaires, l'effet de levier, la transparence et la surveillance, JOUE n° L 83/1 du 22 mars 2013.

⁽³¹⁾ Article 64 de règlement délégué (UE) n° 231/2013.

⁽³²⁾ Article 66 de règlement délégué (UE) n° 231/2013.

⁽³³⁾ GRANIER Thierry, « L'impact des réformes bancaire et financières récentes sur le mécanisme de titrisation », op.cit, p 350.

⁽³⁴⁾ قانون رقم 01-10 مؤرخ في 29 جوان 2010، يتعلق بمهن الخبير المحاسب ومحافظ الحسابات والمحاسب المعتمد، الجريدة الرسمية

عدد 42، الصادر في 11 جويلية 2010.

⁽³⁵⁾ أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 24-11 المؤرخ في 07 جانفي 2011، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للمحاسبة وتنظيمه وقواعد سيره، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادر في 02 فيفري 2011.

⁽³⁶⁾ المادة 23 من القانون رقم 01-10، مرجع سابق.

⁽³⁷⁾ رزيق وسيلة، المرجع السابق، ص 226.

⁽³⁸⁾ L'article L.214-179 de code monétaire et financière Français, disponible sur le site : <https://www.legifrance.gouv.fr>

(39) تنص المادة 03 من القانون رقم 05-06 المتضمن توزيع القروض الرهنية على أنه: "تخضع الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التوزيع، وفقا لعملية التنازل عن القروض الحالية أو المستقبلية بمبادرة من المؤسسة المتنازلة وفقا للتشريع المعمول به، لا سيما المرسوم التشريعي رقم 10-93 المؤرخ في 23 ماي سنة 1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم".

(40) المادة 49 من المرسوم التشريعي رقم 10-93 المعدل والمتمم.

(41) Directive 2004/109/CE du 15 décembre 2004, sur l'harmonisation des obligations de transparence concernant l'information sur les émetteurs dont les valeurs mobilière sont admises à la négociation sur un marché réglementé et modifiant la directive 2001/34/CE, JOUE 390 du 31 décembre 2004.

(42) رزيق وسيلة، المرجع السابق، ص 227.

(43) رزيق سهيلة، المرجع السابق، ص 207.

(44) سقلاب فريدة، مرجع سابق، ص 277.

(45) CHARRIER Rémi, « L'assurance dans les montages de titrisation », Banque magazine, n°638, Juillet-Aout 2002, P 42.

(46) Article L.214-175-1 alinéa 01 de code monétaire et Financière Français.

(47) المادة 21 من القانون رقم 05-06، المتضمن توزيع القروض الرهنية، مرجع سابق.

(48) رزيق وسيلة، مرجع سابق، ص 208.

(49) Loi n° 2003-706 du 1 Aout 2003, de sécurité financière, JORF n° 177, du 02 Aout 2003.

(50) NESI Christian, « Modernisation du régime juridique français de la titrisation », **bulletin de la banque de France**, N° 133, janvier 2005, p 73.

(51) ROMAIN Feydel, « Titrisation et crise financière systémique », publié le 01Avril 2021, disponible sur le site: <https://www.actu-juridique.fr/affaires/titrisation-et-crise-financiere-systemique/>

عن آفاق مساهمة التوريق في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة



الدكتورة / بوالخضرة نورة
جامعة جيجل، (الجزائر)



ملخص:

يعتبر ترقية وتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أحد دعائم تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز فرص النمو الإقتصادي، وقد شهدت السنوات الأخيرة في الجزائر إهتماما متزايدا بالمشروعات الصغيرة والمتوسطة من خلال توفير كل أشكال الدعم والمساندة لهذا النوع من المشاريع وتدليل كل العقبات التي تواجهها والتي من أهمها مشكل التمويل.

فعلى الرغم من مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في خلق فرص عمل والمساهمة في زيادة الناتج المحلي، إلا أنها لازالت تعاني من إمتناع البنوك عن إقراضها للمخاطر الكبيرة المحيطة بها، لهذا بات من الضروري البحث عن بدائل تمويلية أخرى وتوسيع عروض التمويل لصالح المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بما فيها التوريق وعدم إقتصاره على قطاع السكن. الكلمات المفتاحية: التوريق؛ المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛ التمويل؛ إعادة التمويل.

Résumé:

La promotion et l'encouragement des petites et moyennes entreprises est l'un des piliers du développement durable et de l'amélioration des possibilités de croissance économique ; Ces dernières années en Algérie ont vu un intérêt croissant pour les PME en apportant toutes les formes de soutien pour types des projets et démontrant toutes les obstacles auxquels elles sont confrontés dont le plus important est le problème de financement.

Malgré la contribution des PME à la création d'emplois et à l'augmentation du produit intérieure, mais il souffre toujours de l'abstention des banques pour leur prêter, Il est donc devenu nécessaire de rechercher d'autre alternative de financement et élargir et diversifier les offres de financement aux PME notamment la contribution et de ne pas limiter à la seule sur le prêt immobilier

Les mots clés: Titrisation; Petites et Moyennes Entreprises; Financement; Refinancement.

مقدمة:

تعتبر المؤسسات الصغيرة والمتوسطة⁽¹⁾ عاملا أساسيا ومحوريا في تحقيق التنمية الاقتصادية وخاصة في البلدان النامية، إذ تعمل على خلق فرص العمل وتنويع الأنشطة الاقتصادية وتحقيق الاستقرار الاجتماعي، كما تلعب دورا مهما في تنمية القطاع الخاص، إلا أن العمل على تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وضمان إستمراريتها يعدّ تحديًا صعبا لا سيّما فيما يتعلق بتمويلها وحصولها على رأس المال الكافي لتنفيذ إستثماراتها وتحقيق قدرتها على المنافسة، إذ أن عدم قدرة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على الحصول على التمويل والخدمات المالية الضرورية لإستثماراتها يشكل إحدى العقبات الرئيسية الماثلة أمام نموّها لعزوف البنوك والمؤسسات المالية عن إقراضها.

وفي ظلّ هذه القدرة المحدودة على الحصول على التمويل من طرف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كان لزاما البحث عن بدائل أخرى لتمويلها، من بين هذه البدائل المتاحة نجد آلية التوريق التي من شأنها أن تحقق فهم أحسن وتلبية أفضل للإحتياجات المالية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ولهذا تهدف هذه الورقة البحثية إلى إبراز سبل مساهمة التوريق في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وضرورة تكييف هذه الآلية مع التغيرات التشريعية والإقتصادية التي أفرزتها مختلف الإصلاحات الإقتصادية، ومن ثم محاولة حصر الجوانب الإيجابية للتوريق وإستفادة قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة منه.

من هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى يمكن الإستفادة من التوريق في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بما يحقق الربحية للبنوك من جهة، ويوسع نطاق العمليات المصرفية الخاصة بهذا النوع من المؤسسات من جهة ثانية؟

للإجابة عن هذه الإشكالية تمّ الإعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لجمع وتبويب مختلف المعلومات والآراء الفقهية المتعلقة بالتوريق، إضافة إلى النصوص التشريعية والتنظيمية الموضحة لأحكامه وإجراءاته، بغية تقييمها وتحقيق مجموعة من الأهداف تعكس أهمية هذه الدراسة المتمثلة في تبيان دور التوريق كآلية محتملة تساهم في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومساهمة في حلّ معالجة السيولة ومخاطر القروض المقدمة لهذه المؤسسات (المبحث الثاني) إلى جانب الآليات الموجودة مسبقا لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة سواء التقليدية أو الحديثة منها (المبحث الأول).

المبحث الأول:

الآليات المختلفة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

تظهر الحاجة التمويلية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة عند قصور مواردها المالية الداخلية⁽²⁾، مما يدفعها إلى اللجوء إلى مصادر خارجية من أجل إشباع تلك الحاجة التمويلية⁽³⁾، سواء تم ذلك بآليات تقليدية (المطلب الأول) أو بآليات حديثة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآليات التقليدية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

تهدف الآليات التقليدية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة إلى توفير الأموال التي تغطي عجزها بتدخل من البنوك أو المؤسسات المالية (الفرع الأول) أو بتدخل من هيئات عمومية أنشئت خصيصا من أجل تدعيم وتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن طريق البنوك والمؤسسات المالية

تعتمد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بصفة شبه كلية على التمويل بالقروض البنكية، فأغلب مصادر التمويل الخارجية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر هي عبارة عن قروض بنكية متحصل عليها من بنوك عمومية تعمل على منح قروض تأخذ أشكالا وصورا عديدة (الفقرة الأولى) إلا أنها قروض محدودة نتيجة مجموعة من العوائق والعراقيل (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: صور الائتمان المصرفي الممنوح للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

تلعب البنوك دورا بارزا في تمويل مشاريع القطاع الخاص وتطورها من خلال وظيفتها الأساسية المتمثلة في الوساطة المالية ما بين المدّخين والمستثمرين، وهو ما ينبغي أن يكون أيضا في حال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، فرغم عزوف البنوك والمؤسسات المالية في الكثير من الأحيان عن إقراض هذا النوع من المؤسسات بإعتبارها محفوفة بالمخاطر، إلا أنها يمكن أن تساهم في منح الائتمان المصرفي لهذا النوع من المؤسسات من خلال العديد من الصور من بينها:

أولاً- قروض رأس المال العامل:

يقوم البنك في هذه الحالة بتوفير رأس المال لتمويل النشاط التجاري للمؤسسة الصغيرة أو المتوسطة التي تحتاج عادة لتغطية التكاليف المتعلقة بشراء المواد الأولية أو دفع أجور العمال ومصاريف أخرى... مما يؤدي إلى التشغيل الأمثل للطاقة الإنتاجية المتاحة.

ثانياً- قروض الإستغلال العامة:

سميت بالقروض العامة لكونها موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة إجمالية، وتسمى أيضا بالقروض عن طريق الصندوق أو قروض الخزينة، وتلجأ المؤسسات الصغيرة أو المتوسطة عادة إلى مثل هذه القروض لمواجهة صعوبات مالية مؤقتة⁽⁴⁾.

الفقرة الثانية: محدودية الإئتمان المصرفي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

هناك العديد من الأسباب التي أدت إلى عزوف البنوك والمؤسسات المالية عن إقراض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة⁽⁵⁾ - مما يترتب عنه محدودية الإئتمان المصرفي الممنوح لها- من أهمها ما يلي:

1- ضعف الضمانات المقدمة من طرف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، إذ تستند البنوك في منحها للقروض إلى معيار الضمانات القانونية وإهمال معايير أخرى موضوعية تتعلق بجديّة وفعالية المؤسسة موضوع الإقراض كأهمية التدفقات المالية المستقبلية والمكانة الإستراتيجية لنشاط المشروع وآليات العرض والطلب في محيط المؤسسة.

2- غياب تامّ لتقنيات تغطية مخاطر منح الإئتمان للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة (مخاطر الصرف، مخاطر تقلب معدلات الفائدة....) الأمر الذي يؤدي بالتبعية إلى التحفظ والحذر الكبير من طرف البنوك في منح الإئتمان لهذه المؤسسات.

3- غياب مؤسسات مالية وبنوك متخصصة في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عبر كامل التراب الوطني، إضافة إلى غياب سياسة مالية ديناميكية لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة⁽⁶⁾.

الفرع الثاني: تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في إطار الهيئات الداعمة لها⁽⁷⁾.

بادرت السلطات العامة في الجزائر- نتيجة إدراكها لأهمية قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة - باتخاذ تدابير متنوعة لمساعدة حصول هذه المؤسسات على التمويل اللازم وتنمية قدرتها التنافسية من خلال قانون رقم 02-17، إضافة إلى إنشاء هيئات تعمل على تشجيع وتدعيم وتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كالكالات الممولة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة (الفقرة الأولى) والصناديق الضامنة للقروض المتحصل عليها من طرفها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: وكالات تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

أولاً- الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولاتية:

والتي عرفت مسبقاً بـ "الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب" وهي هيئة ذات طابع خاص تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي أنشئت سنة 1996⁽⁸⁾، إلا أنه وفي سنة 2020 وطبقاً لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 20-329⁽⁹⁾ الذي يعدّل ويتمّ المرسوم التنفيذي رقم 96-296، فإن هذه الوكالة حملت تسمية "الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولاتية": ".... تحدث هيئة ذات طابع خاص تسري عليها أحكام هذا المرسوم تسمى "الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولاتية"....".

تعمل هاته الوكالة على تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وفق صيغتين وهما: صيغة التمويل الثنائي وصيغة التمويل الثلاثي⁽¹⁰⁾، كما تعمل "الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولاتية" على تقديم الكثير من الإعفاءات الجبائية والإمتيازات المالية تتنوع حسب مراحل إنجاز الإستثمار ما بين الإنشاء والإستغلال والتنوع⁽¹¹⁾، بل إنها تعمل على تدعيم حتى المؤسسات المتعثرة⁽¹²⁾.

ثانياً- الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر:

- تم إنشاء "الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-04⁽¹³⁾ ،
لتشكل أداة لتجسيد سياسة الحكومة فيما يخص محاربة البطالة، وتتولى العديد من المهام، من بينها⁽¹⁴⁾ :
- دعم ونصح ومرافقة المستفيدين من القرض المصغر في إطار إنجاز أنشطتهم،
- إبلاغ المستفيدين ذوي المشاريع المؤهلة للجهاز بمختلف المساعدات التي سيحظون بها،
- منح قروض بدون فائدة.

الفقرة الثانية: صناديق تضمن قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

يتمثل أهم عائق يواجه تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الضمانات الواجب توفيرها للبنوك، وذلك نتيجة لقلة أصولها بالمقارنة مع حجم القروض المطلوبة، من أجل ذلك أنشأت السلطات العمومية صناديق ضمان لفائدة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في إطار تسهيل الحصول على الائتمان المصرفي⁽¹⁵⁾ ، كصندوق الكفالة المشتركة لضمان أخطار القروض الممنوح إياها الشباب ذوو المشاريع وصندوق ضمان قروض إستثمارات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

أولاً- "صندوق الكفالة المشتركة لضمان أخطار القروض الممنوح إياها الشباب ذوو المشاريع":

المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-200⁽¹⁶⁾ ، من أجل التكفل بالمؤسسات المتعثرة في سداد ديونها، يوضع الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة ويكون موطنه لدى الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولاتية، يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي⁽¹⁷⁾ ، يضمن الصندوق القروض الممنوح إياها الشباب ذوي المشاريع بإختلاف طبيعتها، بعد حصولهم على موافقة الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولاتية حسب الكيفيات المنصوص عليها قانوناً⁽¹⁸⁾ .

ثانياً- صندوق ضمان قروض إستثمارات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

أنشئ صندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة سنة 2002⁽¹⁹⁾ ، لدعم إنشاء وتطوير المشاريع الصغيرة والمتوسطة من خلال تسهيل الحصول على الائتمان، إذ تصل نسبة التغطية لضمان القروض إلى حدود 80% بالنسبة للإستثمارات في مرحلة الإنشاء و 60% بالنسبة للإستثمارات التوسع والتطوير⁽²⁰⁾ .

المطلب الثاني: الآليات الحديثة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

تتمثل الآليات الحديثة في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تمويلها عن طريق رأس المال المخاطر (الفرع الأول) أو تمويلها عن طريق البورصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن طريق رأس المال المخاطر

تعتبر مؤسسات رأس المال المخاطر في الإقتصاديات المعاصرة من أهم وسائل التمويل المالي والدعم الفني للمؤسسات الناشئة (الفقرة الأولى)، التي تعتمد على الجدوى الإقتصادية للمشروع وربحيته وكفاءة إدارته من خلال أنماط مختلفة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تعريف رأس المال المخاطر

هناك العديد من التعاريف التي قدمت لرأس المال المخاطر منها تعريف الجمعية الأوروبية بأنه: "كل رأس مال مخاطر يوظف بواسطة وسيط مالي متخصص في مشروعات خاصة ذات مخاطر مرتفعة وتتميز بإحتمال نمو قوي لكنها لا تضمن في الحال يقينا بالحصول على دخل أو التأكد من إسترداد رأس المال في التاريخ المحدد، وذلك هو مصدر الخطر أملا في الحصول على فائض قيمة مرتفعة للمستقبل البعيد نسبيا حال بيع حصة هذه المؤسسات بعد عدة سنوات"⁽²¹⁾.

أما المشرع الجزائري فقد عرف شركات الرأس المال الإستثماري - بموجب قانون رقم 06-11⁽²²⁾ بأنها الشركات التي تهدف للمشاركة في رأس مال الشركة وفي كل عملية تتمثل في تقديم حصص من أموال خاصة أو المؤسسات في طور التأسيس أو النمو أو التحويل أو الخصخصة⁽²³⁾.

الفقرة الثانية: أنماط التمويلات المقترحة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال رأس مال

المخاطر

تمر عملية تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن طريق رأس المال المخاطر بعدة خطوات تمثل كفاءات تدخل شركة الرأسمال الإستثماري والمتمثلة فيما يلي:

أولا- رأسمال المخاطرة: الذي يشمل:

- رأسمال الجدوى أو رأسمال الإنطلاقة قبل إنشاء المؤسسة،

- رأسمال التأسيس: في مرحلة إنشاء المؤسسة،

ثانيا- رأسمال النمو: الذي يستخدم في تنمية طاقات المؤسسة بعد إنشاءها،

ثالثا- رأسمال التحويل: من أجل إسترجاع مؤسسة من قبل مشتر داخلي أو خارجي أو إسترجاع

مساهمات و/ أو حصص يحوزها صاحب رأسمال أستثماري آخر.⁽²⁴⁾

الفرع الثاني: تمويل المؤسسات الصغيرة أو المتوسطة عن طريق البورصة.

أنشأ المشرع الجزائري سوقا خاصة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة أقل صرامة من السوق الرسمية⁽²⁵⁾، وذلك بموجب نظام لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة رقم 01-12⁽²⁶⁾، الذي تضمن شروط تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عبر البورصة (الفقرة الأولى) وإجراءات تمويلها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: شروط تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عبر البورصة.

يمكن للمؤسسة الصغيرة والمتوسطة الاستفادة من مزايا التمويل المباشر والسريع عبر بورصة القيم المنقولة بتوافر مجموعة من الشروط يتعلق بعضها بالنظام القانوني، وبعضها بالسندات المرغوب قيدها، والبعض الآخر بالراعي المرافق لها⁽²⁷⁾.

أولاً- الشروط المتعلقة بالشكل القانوني للمؤسسة:

يجب أن تكون المؤسسة الصغيرة والمتوسطة ذات نظام شركة أسهم حسبما نصت عليه المادة 46 من النظام رقم 97-03 المعدل والمتّم.

ثانياً- الشروط المتعلقة بقيمها المنقولة:

يجب أن تقوم الشركة بفتح رأسمالها الإجتماعي على مستوى أدناه 10% وذلك يوم الإدراج على أبعد تقدير، كما يجب عليها توزيع سندات رأسمال الشركة الموزعة على الجمهور على عدد أدناه خمسون (50) مساهماً أو ثلاثة (3) مستثمرين مؤسستين وذلك يوم الإدراج على أبعد تقدير⁽²⁸⁾.

ثالثاً- الشروط المتعلقة بالمستشار المرافق:

يجب على المؤسسة الصغيرة أو المتوسطة أن تعين مستشاراً مرافقاً لمدة خمس (5) سنوات يدعى الراعي في البورصة ويكلف بمساعدتها أثناء إصدار سندات أهل في تحضير عملية القبول والتأكد باستمرار من أنها تحترم إلزاماتها القانونية والتنظيمية في مجال الإعلام حسبما نصت عليه المادة 46 من النظام رقم 97-03 المعدل والمتّم⁽²⁹⁾.

الفقرة الثانية: إجراءات تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عبر البورصة.

يمكن أن تلجأ المؤسسة الصغيرة أو المتوسطة التي ترغب في القيد في بورصة القيم المنقولة أن تلجأ إلى إجراء الإعلان العلني للإدخار عبر فتح رأسمالها، أو أن تلجأ إلى القيد مباشرة في سوق المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

أولاً- تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عبر فتح رأسمالها:

يقدم الراعي مذكرة إعلامية للجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها للحصول على تأشيرة الموافقة على الإصدار وذلك في أجل أقصاه شهرين على الأقل قبل التاريخ المقرر للإصدار، وبذلك تكون المؤسسة الصغيرة أو المتوسطة قد حصلت على مساهمين جدد يساهمون في تمويلها بقدر شرائهم للإصدارات وإكتتابهم فيها⁽³⁰⁾.

ثانياً- التمويل عبر القيد المباشر في البورصة:

يتعين على المؤسسة الصغيرة أو المتوسطة التي تأخذ شكل شركة مساهمة بغية قيدها في بورصة القيم المنقولة أن تودع مذكرة إعلامية لدى لجنة ضبط البورصة ومراقبتها للتأشير عليها، كما تعمل على دراستها وإصدار قرار بشأنها في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إيداعه⁽³¹⁾، ليتولى بعد ذلك راعي البورصة

بإيداع طلب التسجيل لدى شركة تسيير البورصة وإبرام إتفاقية لتسجيل معها لتحديد تاريخ الإدخال وسعر الإدخال وإجراء الإدخال، تنشر شركة تسيير بورصة القيم هذه الإتفاقية في النشرة الرسمية للتسعيرة تعلم الجمهور بمقرر الإدخال⁽³²⁾.

المبحث الثاني:

الدور المأمول للتمويل في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

ظهر التمويل كتقنية مالية في الولايات المتحدة الأمريكية في بداية سنوات السبعينات حيث إقتصر على العقارات، قروض السيارات وبطاقات الإئتمان ثم إنتشر إلى بقية دول العالم في نهاية الثمانينات وبداية التسعينات⁽³³⁾، ليشمل في الوقت الحالي معظم التدفقات النقدية، أما بالنسبة للجزائر فلقد تم تبني عملية التمويل على مرحلتين: حيث كانت البداية بمجرد إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني سنة 1997، ثم تلتها مرحلة ثانية تتمثل في إصدار قانون التمويل سنة 2006⁽³⁴⁾، الذي تضمن مختلف الأحكام الإجرائية المتعلقة بعملية التمويل (المطلب الأول) والتي يمكن الإستفادة منها في حال تطبيقها على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التعريف بالتمويل وبيان إجراءاته

إستحدثت المشرع الجزائري تقنية تمويل القروض الرهنية سنة 2006 ليقتصر مجال العمل بها على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن المضمونة برهن رسمي، بهدف تشجيع البنوك على تقديم قروض عقارية، مما إستدعى التعريف بهذه التقنية الحديثة وبيان الأطراف المتدخلة فيها (الفرع الأول) وبيان مختلف مراحله وإجراءاته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإطار المفاهيمي للتمويل

يتضح الإطار المفاهيمي لعملية التمويل من خلال تعريفه (الفقرة الأولى) وبيان الأطراف المتدخلة فيها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تعريف التمويل

التمويل أو التسديد هو حلقة ربط بين البنوك والأسواق المالية، 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⁽³⁵⁾، وهو إحدى التعريفات الفقهية المقدمة للتمويل، إضافة إلى تعريفه التشريعي.

أولاً- التعريف التشريعي للتمويل:

عرف المشرع الجزائري التمويل في المادة 2 من القانون رقم 06-05 المتضمن تمويل القروض الرهنية على أنه: "التمويل 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."

ثانيا- التعريف الفقهي للتوريق:

يعرف التوريق بأنه: "أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة بوصفها أصولا ووضعها في صورة دين واحد معزز إئتمانيا، ثم عرضة على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للإكتتاب في شكل أوراق مالية قابلة للتداول قليلا للمخاطر وضمانا للتدفق المالي المستمر للسيولة النقدية للبنك".

كما تم تعريفه أيضا بأنه: "تحويل القروض وأداة 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 ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال إلزامه بالوفاء بالدين".⁽³⁶⁾

الفقرة الثانية: الأطراف المتدخلة في عملية التوريق

يتدخل في عملية التوريق خمسة أطراف تتمثل في المقرض (المدين الراهن) والبنك المانح للقروض (الدائن المرتهن) ومؤسسة التوريق والمؤتمن المركزي على السندات، إضافة إلى المستثمرين، يمكن تقسيم هذه الأطراف الخمسة إلى أطراف رئيسية، وأطراف ثانوية.

أولاً- المتدخلون الرئيسيون في عملية التوريق

1- البنك المقرض الدائن المرتهن:

وهو البنك الحاصل على رهن رسمي كضمان لمنحه القرض، والذي يتنازل عن هذه القروض الرهنية لمؤسسة التوريق، ولهذا يسمى البنك المقرض أيضا بالمؤسسة المتنازلة، التي عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 2 من القانون رقم 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية على أنها: "مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن".

2- مؤسسة التوريق:

عرفها المشرع الجزائري في المادة 2 من القانون رقم 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية على أنها: "هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية"، والمتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني.

3- المؤتمن المركزي على السندات:

أنشئ المؤتمن المركزي على السندات بموجب المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، لتسند له مجموعة من الوظائف بموجب المادة 4 من القانون رقم 06-05 المتضمن القروض الرهنية، من أهمها المحافظة على الأوراق المالية وتداولها وإدارتها.

ثانياً- المتدخلون الثانويون في عملية التوريق

1- المقترض المدين الراهن:

وهو كل شخص طبيعي أو معنوي إستفاد من قرض سكني من طرف البنك، نظير تقديمه لضمانات عينية متمثلة خصيصاً في الرهن الرسمي.

2- المستثمرون:

عبارة عن أشخاص معنوية كشركات التأمين والبنوك والمؤسسات المالية التي تقوم بشراء الأوراق المالية من مؤسسة التوريق على سبيل الإستثمار⁽³⁷⁾.

الفرع الثاني: الإطار الإجرائي للتوريق

تناول المشرع الجزائري التنازل عن القروض الرهنية ضمن المادة 14 في الفصل الثالث من القانون رقم 06- 05 والمتضمن توريق القروض الرهنية، بما فيها أساليب التنازل عن القروض الرهنية (الفقرة الأولى) إضافة إلى شروطه وإجراءاته (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: أساليب التنازل عن القروض الرهنية

يتم التوريق بأحد الأساليب الثلاثة التالية:

أولاً- إستبدال الدين:

يسمح تحقيق عملية التوريق من خلال هذا الأسلوب بإستبدال الحقوق والإلتزامات الأصلية بأخرى جديدة، غير أنه يقتضي الحصول على موافقة جميع الأطراف ذات الصلة بالقرض على إمكانية تحويله كلياً أو جزئياً إلى ورقة مالية⁽³⁸⁾.

ثانياً- التنازل:

يعني التنازل عن الأصول لصالح الدائنين أو المقترضين، ويشيع إستخدام هذا الأسلوب في توريق الذمم الناشئة عن بيع بعض الأصول أو إيجارها، ففي عقدي الإيجار والبيع يتم الإستمرار في دفع الأقساط إلى الممول الأصلي الذي يقوم بدوره إما بتحويلها إلى مشتري الذمم المدينة أو تسديدها ضمن سلسلة من الحوالات متفق عليها عند التعاقد على التوريق وبالمقابل يقوم بإسترداد المبلغ من المؤجرين.

ثالثاً- المشاركة الجزئية:

يتضمن هذا الأسلوب بين الذمم المدينة من قبل الدائن الأصلي إلى مصرف متخصص بشراء الذمم وتمويلها ولا يتحمل بائع الدين بعدها أي مسؤولية فيما لو عجز المدين عن التسديد لذلك يجب على مشتري الدين التأكد من أهلية المدين وجدارته الإئتمانية ويلاحظ أن هناك طرقاً عديدة لحماية هذا المشتري تتراوح بين حصوله على ضمانات عقارية وحقوق إدارة الدين كوصي عليها⁽³⁹⁾.

الفقرة الثانية: شروط التنازل عن القروض الرهنية وإجراءاته.

أولاً- شروط التنازل عن القروض الرهنية:

ليتم التنازل عن القروض الرهنية بهدف تحويلها إلى أوراق مالية، يجب أن تتوفر جملة من الشروط عددها المشرع الجزائري فيما يلي:

- يجب إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بموجب إتفاق بين البنك المؤسسة المتنازلة وشركة إعادة التمويل الرهني⁽⁴⁰⁾ ،

- يجب أن تكون القروض الرهنية قد منحت من طرف البنك المؤسسة المتنازلة في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية أو السكن، كما يجب أن تكون القروض المتنازل عنها غير متنازع عليها وغير متضمنة مخاطر عدم التحصيل⁽⁴¹⁾ ،

- يجب أن تكون القروض الرهنية المتنازل عليها في شكل مجموعة أو كتلة واحدة، وأن تكون عملية إصدار الأوراق المالية في معاملة واحدة⁽⁴²⁾ .

ثانياً- إجراءات التنازل عن القروض الرهنية:

يتم التنازل عن القروض الرهنية من خلال إجراءين وهما: إعداد جدول إرسال خاص بالتنازل، إضافة إلى قيد نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها.

1- إعداد جدول إرسال خاص بالتنازل:

لا يمكن إجراء تنازل عن القروض الرهنية من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق إلا بتسليم جدول هاص بالتنازل عن القروض الرهنية⁽⁴³⁾ ، حسبما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 05-06، ليسري مفعول التنازل عن القروض من المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق ابتداء من التاريخ المبين في جدول الإرسال الخاص بالتنازل، كما تحل مؤسسة التوريق محل المؤسسة المتنازلة بقوة القانون فيما يخص القروض المتنازل عنها وكل أشكال الضمانات المتعلقة بها ابتداء من هذا التاريخ، دون أن يكون قبول الطرف الثالث ضروريا.

2- تسجيل نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها:

يجب أن يتم تسجيل نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها في إطار عملية التوريق طبقا لجدول إرسال من طرف المؤسسة المتنازلة وذلك عن طريق إرسال نسخة منه في ظرف مغلق مع إشعار بالإستلام للمحافظة العقارية المختصة لإقليميا، على أن تكون هذه النسخة موقعة من طرف مسؤولية المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق، كما يجب أن يتم إيداع هذه النسخة لدى المحافظة العقارية في أجل أفصاه (30) يوما من تاريخ التوقيع على هذا الجدول⁽⁴⁴⁾ .

المطلب الثاني: التوريق كآلية محتملة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

للتوريق دور كبير في تفعيل جانب التمويل من خلال المزايا التي يحققها سواء للجهة المقرضة الممثلة في البنوك والمؤسسات المالية (الفرع الثاني) أو الجهة المقرضة بما فيها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (الفرع الأول).

الفرع الأول: مزايا عملية التوريق في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

تعدّ إمكانية الحصول على خدمات مالية أو قروض بنكية من طرف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عنصرا أساسيا في التحديات التي تواجه العديد من البلدان النامية بما فيها الجزائر، ومن

الممكن أن يساهم التوريق في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال مزاياه المتمثلة في توفير المزيد من الائتمان المصرفي وتقليص كلفة الإقتراض التقليدي.

الفقرة الأولى: زيادة الائتمان المصرفي المتاح للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

قد يكون الغرض من إقتراض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة مواجهة التعثر المالي أو إعادة الهيكلة أو الإستعانة بالأموال المقترضة للوفاء بديون حلّ تاريخ إستحقاقها، ولهذا يمكن للتوريق أن يفتح قنوات جديدة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لأنه يعمل على تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة، كما يتيح القدرة على تعبئة مصادر التمويل بالحصول على مستثمرين جدّ، ومن ثمة توفير تمويل طويل الأجل يتسم بإنخفاض درجة المخاطرة نظرا لكون السندات مضمونة بضمانات عينية وهي الأصول العقارية، ضف إلى ذلك أن التوريق يوفر إئتمان يتميز بالمرونة والتنوع من حيث مدد السداد وطريقته وشروطه بالإضافة إلى عائد ثابت⁽⁴⁵⁾.

الفقرة الثانية: التقليص من تكلفة القرض البنكي

يعتبر التوريق أداة تمويلية جدّ تنافسية بالنسبة للمؤسسات الصّغيرة والمتوسطة، إذ أن تكلفته بالنسبة لها تتراوح ما بين 3.3% و 5% وهي أقلّ بكثير من تكلفة الإقتراض المصرفي⁽⁴⁶⁾، ففي سنة 2002 قدمت غرفة التجارة والصناعة لباريس قرارا تطلب فيه من السلطات العمومية إقرار التوريق كأداة لدعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الفرنسية، حيث يسمح للبنوك بمعرفة أفضل لإحتياجات هذه المؤسسات والأخطار المحيطة بها، إضافة إلى إنشاء سوق خاص بتوريق القروض الممنوحة لها⁽⁴⁷⁾.

الفرع الثاني: مزايا التوريق بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية المقترضة

في إطار عملية التوريق هناك عدة أسباب تدفع بالبنك لإجراء تنازل عن جزء من أصوله ومن بينها الحاجة لإعادة التمويل أو من أجل تسيير فعال لمخاطر القروض أو أي إنشغال آخر يهدف تعديل هيكل الميزانيات البنكية، فلجوء المؤسسة البنكية إلى توريق قروضها بإمكانه أن يحقق لها العديد من المزايا من خلال إنخفاض تكلفة التمويل وتحويل مخاطر قروضها للمستثمرين.

الفقرة الأولى: مساهمة التوريق في إعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية

يساهم التوريق في إدارة سيولة البنوك من خلال توفير السيولة اللازمة عند العجز وتوظيفها في حالة الفائض، كما تكون لديها مرونة أكبر في إدارة مواردها بإعتبار التوريق أداة من أدوات التمويل قصير الأجل التي تسمح بتدوير جزء من الأصول السائلة الناجمة عن توريق أصوله غير السائلة الضامنة لديونه، كما يعمل التوريق على:

- إنحسار احتمالات تعرّض المستثمرين للأخطار المالية، وإنعاش سوق الديون الرّاكدة.
- رفع مقدرة البنوك على التّمول عن طريق رفع نسبة رأسمالها، بدليل أنّ التّوريق يسمح بتحويل الديون إلى سندات (تعتبر السّندات جزء من رأس المال)، بالإضافة إلى توفير المزيد من السيولة المتأتية من عمليات التّوريق.

- يعتبر التوريق كأداة لتنوع مصادر عادة التمويل وتتعلق عملية إعادة التمويل خاصة بالسوق فيما بين البنوك وسوق السندات⁽⁴⁸⁾ ...

الفقرة الثانية: مساهمة التوريق في تسيير مخاطر القروض البنكية

يمثل التوريق تقنية لتحويل المخاطر المرتبطة بالقروض المتمثلة خصوصا في خطر عدم السداد، ولهذا يهدف التوريق إلى تحويل هذه المخاطر إلى السوق المالية، فكأن التوريق يقوم بعقد مبادلة للقروض مقابل أوراق مالية، من خلال ما يعرف بتجزئة دورة القرض، فإذا كان التوريق يزود الإقتصاد بحجم مهم من الموارد فإنه يكل في الواقع مفهوما جديدا للقرض وطريقة جديدة للآلة البنكية القائمة على تفكيك الأنشطة التقليدية للإقراض وظهور فضا جديد للوساطة ولك بتحويل محفظة القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول، مما يسنح بتوزيع الخطر بين مختلف المتدخلين من مستثمرين في الأوراق المالية وشركات التأمين... إلخ⁽⁴⁹⁾.

الخاتمة:

تمثل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة قطاعا كبيرا ومهما من الناحية الإقتصادية في جميع بلدان العالم تقريبا، فإزدهارها وتطورها من إزدهار وتطور النظام الإقتصادي ككل، إلا أنه قطاع عانى ولأزال يعاني من نقص القدرة على الحصول على التمويل مما يستدعي البحث عن بدائل تمويلية إلى جانب البدائل المتاحة والمتمثلة خصوصا في القروض البنكية.

وعليه من خلال هذه الورقة البحثية المعنونة بـ "آفاق مساهمة التوريق في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة" تمّ التوصل لمجموعة من النتائج منها:

- إن المساعدة في تحقيق نموّ المؤسسات الصغيرة والمتوسطة يعود بالفائدة أيضا على البنوك والمؤسسات المالية وتحقيق الربحية، من خلال بناء خدمات بنكية أكثر سلامة لصالح هذه المؤسسات.

- عدم إدراك مدى الإستفادة المتاحة من الفرص غير المستغلّة في السوق الجزائري فيما يتعلق بتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة،

- إستمرار حدّة مشكلة تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للإفتقار لمؤسسات مالية أو بنوك متخصصة تعمل على فهم الإحتياجات المالية والأفضليات الخاصة بهذا النوع من المؤسسات،

- عدم فعالية تدخلات الدولة في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة رغم تعدد الجهات والهيئات المتكفلة بذلك.

أما فيما يتعلق بالتوصيات فنورد ما يلي:

- إن نجاح مساهمة التوريق في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة يستدعي توفير بنية قانونية ومؤسسية متكاملة ومتناسقة فيما بينها،

- ضرورة وضع إجراءات لتنمية وتطوير سوق تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بصورة شاملة، بما فيها الاستفادة من آلية التوريق وما توفره من تشجيع للبنوك والمؤسسات المالية على تقديم القروض،
- ضرورة تعديل النص القانوني المتعلق بالتوريق رقم 06-02 وعدم قصر هذه العملية على القروض العقارية دون غيرها،
- ضرورة تبادل الخبرات والدروس المستفادة ما بين البنوك والمؤسسات المالية لتوضيح عوامل نجاح العمليات المصرفية المربحة والمثمرة في التعامل مع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة،
- ضرورة توفير تشجيع أكبر للبنوك والمؤسسات المالية في العمل بالتوريق، من أجل مساندة تنمية قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتعبئة رؤوس الأموال الخاصة.
- ضرورة وضع المناهج المعدّة خصيصا للتغلب على التحديات التاريخية المتمثلة في المخاطر الائتمانية العالية وإرتفاع تكلفة خدمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- ضرورة القيام بدورات تدريبية لاكتساب الخبرة في عملية التوريق وإعادة التمويل الرهني، سواء على مستوى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أو على مستوى البنوك والمؤسسات المالية.

الهوامش:

- (1) عرف المشرع الجزائري بموجب المادة 5 من القانون رقم 17-02 (قانون رقم 17-02 مؤرخ في 10 جانفي 2017، يتضمن القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج. ر. ع 02 صادر في 11 جانفي 2017، والذي ألغى قانون رقم 01-18 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج. ر. ع 77 صادر بتاريخ 15 ديسمبر 2001) المؤسسة الصغيرة والمتوسطة: "مهما كانت طبيعتها القانونية بأنها مؤسسة إنتاج السلع و / أو الخدمات:
- تشغل من واحد إلى مائتين وخمسين (250) شخصا
 - لا يتجاوز رقم أعمالها السنوي أربعة (4) ملايين دينار جزائري أو لا تتجاوز مجموع حصيلتها السنوية مليار (1) دينار جزائري
 - ليتم تصنيفها من خلال المواد: 8، 9، و 10 من القانون نفسه إلى مؤسسة متوسطة، مؤسسة صغيرة ومؤسسة صغيرة جدا بناء على معيارين: الأول يتعلق بعدد العمال والثاني يتعلق بمؤشر رقم الأعمال أو الحصيلة السنوية، وبناء على هاذين المعيارين فإن تصنيف هذه المؤسسات يكون كما يلي:
 - المؤسسات المتوسطة: عرفتها المادة 8 من القانون رقم 17-02 المتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بأنها: "مؤسسة تشغل ما بين خمسين (50) إلى مائتين وخمسين (250) شخصا، ورقم أعمالها السنوي ما بين أربعمائة (400) مليون دينار جزائري إلى أربعة (4) ملايين دينار جزائري، أو مجموع حصيلتها السنوية ما بين مائتي (200) مليون دينار جزائري إلى مليار (1) دينار جزائري".
 - المؤسسات الصغيرة: عرفتها المادة 9 من القانون نفسه بأنها: "مؤسسة تشغل ما بين عشرة (10) إلى تسعة وأربعين (49) شخصا، ورقم أعمالها السنوي لا يتجاوز أربعمائة (400) مليون دينار جزائري أو مجموع حصيلتها السنوية لا يتجاوز مائتي (200) مليون دينار جزائري".
 - المؤسسات الصغيرة جدا: عرفتها المادة 10 من القانون نفسه بأنها: "مؤسسة تشغل من شخص (1) واحد إلى تسعة (9) أشخاص، ورقم أعمالها السنوي أقل من أربعين (40) مليون دينار جزائري، أو مجموع حصيلتها السنوية لا يتجاوز عشرين (20) مليون دينار جزائري".

راجع أيضا في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

- خبابة عبد الله، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة آلية لتحقيق التنمية المستدامة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2013.
- عبد المطلب عبد الحميد، إقتصاديات تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة، الطبعة الأولى، الدار الجامعية- الإسكندرية، 2009.

-Christophe Lesieur « La définition économique de l'entreprise : quel impact sur les statistiques des entreprises agroalimentaires ? » Agreste les dossiers, N° 37- septembre 2016.

http://37.235.92.116/IMG/pdf/dossier37_integral.pdf

- (2) تتمثل المصادر الداخلية (الذاتية) المتاحة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في مجموع الموارد المالية المتحصل عليها بطريقة ذاتية من دون اللجوء إلى الاقتراض كالموارد الخاصة للمستثمر، أو موارد العائلة وحتى الأصدقاء ويعتبر هذا النوع من التمويل المصدر الأساسي لتمويل بداية أو إنشاء هذا النوع من المؤسسات.
- راجع في ذلك: بوروية كاتيا، إشكالية تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر وسبل تطوير الآليات التمويلية في ظل المتغيرات الإقتصادية الراهنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه تخصص علوم إقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف1، 2017-2018.

(3) للمزيد حول تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر راجع ما يلي:

- محمد زيدان، "الهيكل والآليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر"، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا- العدد السابع- 2009، جامعة حسية بن بوعلي، الشلف - الجزائر، ص ص 121-138.
- حازم حجلة سعيدة، بوسواك آمال، "دراسة أشكال ووسائل دعم الدولة الجزائرية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول: إشكالية إستدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمّة لخضر- الوادي، يومي 6 و 7 ديسمبر 2017.
- (4) زويتة محمد الصالح، أثر التغيرات الإقتصادية على ترقية قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، قسم علوم التسيير تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص ص 38-39، راجع أيضا: مسعود أمير معيزة، فارس هباش، " مصادر تمويل الم ص م في الجزائر: دراسة حالة التمويل عن طريق القروض البنكية"، مجلة أرصاد للدراسات الإقتصادية والإدارية، المجلد 3، عدد خاص أبريل 2020، ص ص 129-152.

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/628/3/1/122658>

- (5) راجع في ذلك: التقرير الصادر عن مؤسسة التمويل الدولية بعنوان: " دليل المعرفة المصرفية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة" (الخدمات الإستشارية بمؤسسة التمويل الدولية- القدرة على الحصول على التمويل) ، لسنة 2009 منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

<https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/b559dd17-16e9-453b-8747->

- (6) قنوش مولود، محمد هاني، عمرو هاني، "عوامل ومحددات نمو المؤسسات الناشئة"، مجمع أعمال الكتاب الجماعي حول: المؤسسات الناشئة ودورها في الإنعاش الإقتصادي في الجزائر، الصادر عن مخبر دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التطوير المحلي - حالة منطقة البويرة، ص 53، منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

<http://fecg.univ-bouira.dz/wp-content/uploads/2021/>

(7) هناك الكثير من الهيئات التي أنشئت بغرض تشجيع وتدعيم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من بينها:

- 1- الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الابتكار: تمّ إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 05-165 المؤرخ في 3 ماي 2005، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتنظيمها وسيورها، ج. ر. ع 32 صادر في 4 ماي 2005، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-170 المؤرخ في 26 جوان 2018 الذي يحدد مهام وكالة تطوير المؤسسات

الصغيرة والمتوسطة وترقية الابتكار وتنظيمها وسيورها، ج. ر. ع 39 صادر في 4 جويلية 2018، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-331 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج. ر. ع 70 صادر في 25 نوفمبر 2020، للمزيد حول هذه الوكالة راجع أيضا: سعيود محمد الطاهر، "المركز القانوني لوكالة تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الابتكار"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، الصادرة عن المكز الجامعي سي الحواس بركة، المجلد 3، العدد 1، ص ص 353-375.

(8) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-296 مؤرخ في 8 سبتمبر 1996، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب وتحديد قانونها الأساسي، ج. ر. ع 52 صادر في 11 سبتمبر 1996.

(9) مرسوم تنفيذي رقم 20-329 مؤرخ في 22 نوفمبر 2020 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-296 المؤرخ في 8 سبتمبر 1996 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب وتحديد قانونها الأساسي، ج. ر. ع 70 صادر في 25 نوفمبر 2020. راجع أيضا: أمين عبد الحميد و حسان سامية، "تدابير دعم المؤسسات الناشئة والابتكار في الجزائر: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 20-254"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 5، العدد 2، 2020، ص ص 3-28.

(10) راجع نص المادتين 3 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 03-290 (مرسوم تنفيذي رقم 03-290 مؤرخ في 6 سبتمبر 2003 يحدد شروط الإعانة المقدمة للشباب ذوي المشاريع ومستواها، ج. ر. ع 54 صادر في 10 سبتمبر 2003)، المعدلتين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-125 (مرسوم تنفيذي رقم 21-125 مؤرخ في 29 مارس 2021، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 03-290 الذي يحدد شروط الإعانة المقدمة للشباب ذوي المشاريع ومستواها، ج. ر. ع 25 صادر في 4 أبريل 2021).

(11) راجع نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 03-290 المعدل والمتمم، وراجع أيضا نص المادة 6 من قانون المالية لسنة 2022 (قانون رقم 21-16 مؤرخ في 30 ديسمبر 2021، يتضمن قانون المالية لسنة 2022، ج. ر. ع 100 صادر في 30 ديسمبر 2021) التي إستحدثت المادة 13 مكرر ضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وتحرر كما يأتي: "تستفيد من إعفاء مؤقت من الضريبة على الدخل الإجمالي:

1- الأنشطة التي يمارسها الشباب أصحاب الإستثمارات أو الأنشطة أو المشاريع، المؤهلون للإستفادة من أنظمة دعم التشغيل، التي تسيرها الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولاتية أو الصندوق الوطني للتأمين على البطالة أو الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر وذلك لمدة ثلاث (3) سنوات إبتداء من تاريخ الشروع في الإستغلال.....".

(12) تنص المادة 11 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 03-290 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-371: "يمنح عند الضرورة للشباب ذوي المشاريع:

- قرض غير مكافأ إضافي لا يتجاوز مبلغه خمسمائة ألف دينار (500.000 د.ج) للتكفل بإيجار المحل أو مكان الرسو على مستوى الموانئ المخصص لإحداث أنشطة إنتاج السلع والخدمات، بإستثناء الأنشطة غير المقيمة.

- يمنح القرض غير المكافأ المذكور أعلاه فقط عندما يلجأ الشاب أو الشباب ذوو المشاريع إلى تمويل بنكي في مرحلة إحدى النشاطات.

- قرض غير مكافأ إضافي للإستغلال بصفة إستثنائية لا يتجاوز مبلغه مليون دينار (1.000.000 د.ج)

تحدد شروط وكيفيات منح هذه القروض غير المكافأة بموجب قرارا وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة"، وبناء عليه صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 سبتمبر 2021 يحدد شروط وكيفيات منح القرض غير المكافأ الإضافي للإستغلال، ج. ر. ع 86 صادر في 11 نوفمبر 2021.

راجع أيضا: نورة، "إعادة تمويل المؤسسات المصغرة المتعثرة على ضوء الأحكام القانونية الجديدة"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة تيزي وزو، المجلد 16 العدد 4 سنة 2021، ص ص 505-525.

(13) مرسوم تنفيذي رقم 04-14 مؤرخ في 22 جانفي 2004، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر وتحديد قانونها الأساسي، ج. ر. ع 6 صادر في 25 جانفي 2004، معدّل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 08-10 مؤرخ في 27 جانفي 2008، ج. ر. ع 5 صادر في 3 جانفي 2008.

- راجع أيضا المرسوم الرئاسي رقم 11-133 مؤرخ في 22 مارس 2011، يتعلق بجهاز القرض المصغر، ج. ر. ع 19 صادر في 27 مارس 2011، والمرسوم التنفيذي رقم 11-134 المعدل والمتمّم للمرسوم التنفيذي رقم 04-15 (مرسوم تنفيذي رقم 04-15 مؤرخ في 22 جانفي 2004، يحدّد شروط الإعانة المقدّمة للمستفيدين من القرض المصغر ومستواها، ج. ر. ع 6 صادر في 25 جانفي 2004)، ج. ر. ع 19 صادر في 27 مارس 2011.
- (14) راجع في مهام الوكالة نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 04-14 المعدل، وراجع أيضا: طويطي مصطفى، ليدية وزاني، "تجربة التمويل الأصغر في الجزائر" دراسة حالة الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، العدد 7- جوان 2017، ص ص 81-103.
- (15) إذ تنص المادة 21 من القانون رقم 17-02 على أنه: "تنشأ لدى الوزارة المكلفة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة صناديق ضمان القروض وصناديق الإطلاق وفقا للتنظيم الساري المفعول، بهدف ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية المؤسسات الناشئة في إطار المشاريع المبتكرة".
- (16) مرسوم تنفيذي رقم 98-200 مؤرخ في 09 جوان 1998، يتضمن إحداث صندوق الكفالة المشتركة لضمان أخطار القروض الممنوح إياها الشباب ذوي المشاريع تحديد قانونه الأساسي، ج. ر. ع 42 صادر في 14 جوان 1998، المعدل والمتمّم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-330 مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج. ر. ع 70 الصادر في 25 نوفمبر 2020.
- (17) المادة 2 من المرسوم التنفيذي نفسه.
- (18) راجع نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 98-200 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-330.
- (19) مرسوم تنفيذي رقم 02-373 مؤرخ في 11 نوفمبر 2002، يتضمن إنشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحديد قانونه الأساسي، ج. ر. ع 74، صادر في 13 نوفمبر 2002. (ملغى جزئيا)
- راجع أيضا: مرسوم رئاسي رقم 04-134 مؤرخ في 19 أفريل 2004 يتضمن القانون الأساسي لصندوق ضمان قروض إستثمارات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج. ر. ع 27 صادر في 28 أفريل 2004، المعدل بموجب مرسوم تنفيذي رقم 17-193 مؤرخ في 11 جوان 2017، ج. ر. ع 36 صادر في 14 جوان 2017.
- (20) راجع أحكام المادة 13 من المرسوم الرئاسي رقم 04-134 المعدل والمتمّم.
- (21) راجع في تعريف رأس مال المخاطر:
- عابد نصيرة، بريس عبد القادر، "رأس المال المخاطر كمدخل إستراتيجي لتدعيم التمويل الإستثماري في الجزائر"، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 14، العدد 19، سنة 2018، ص 212.
- بلعابد سيف الإسلام، قدي عبد المجيد، "مساهمة شركات رأس المال المخاطر في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة: حالة الولايات المتحدة الأمريكية 1980-2015"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، المجلد ب، ص 269.
- منهوم بلقاسم، "تقنية رأس المال المخاطر كأحد مقومات نجاح المؤسسات الناشئة في الجزائر- دراسة شركة So finance أنموذجا"، مجمع أعمال الكتاب الجماعي حول المؤسسات الناشئة ودورها في الإنعاش الإقتصادي، صادر عن مخبر المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التطوير المحلي- حالة منطقة البويرة، ص 92.
- (22) قانون رقم 06-11 مؤرخ في 24 جوان 2006، يتعلق بشركة الرأسمال الإستثماري، ج. ر. ع 42 صادر في 25 جوان 2006.
- (23) حسبما نصت عليه المادة 2 من قانون رقم 06-11 المتعلق بشركة الرأسمال الإستثماري.
- (24) راجع نص المادة 4 من قانون رقم 06-11 يتعلق بشركة الرأسمال الإستثماري، راجع أيضا: بريس السعيد، "رأس المال المخاطر كديل مستحدث لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، يومي 17 و 18 أفريل 2006، إشراف مخبر العولمة وإقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف- الجزائر، ص 9، عابد نصيرة، بريس عبد القادر، مرجع سابق، ص 213.
- (25) للمزيد حول بورصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة راجع ما يلي:

- مكايي الحبيب، بابا حامد كريمة، "البورصة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، مجلة التنمية والإقتصاد التطبيقي، جامعة المسيلة، ص ص 196-210.

- سايفي مريم، " واقع بورصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر وسبل تفعيلها"، المجلة الدولية للأداء الإقتصادي، المجلد 4، العدد 3، سنة 2021، ص ص 289-305.

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/640/4/3/173545>

(26) قرار مؤرخ في 24 جانفي 2012 يتضمن التصديق على نظام لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها رقم 12-01 مؤرخ في 12 جانفي 2012، يعدل ويتم النظام رقم 97-03 مؤرخ في 18 نوفمبر 1997 المتعلق بالنظام العام لبورصة القيم المنقولة، ج. ر. ع 41 صادر في 15 جويلية 2012.

(27) راجع في مختلف هذه الأحكام القسم الثالث من الفصل الثاني المعنون بـ "شروط إدراج سندات رأس المال في سوق المؤسسات الصغيرة والمتوسطة" يتضمن المواد من 45 إلى 46-7 من نظام رقم 97-03 المعدل والمتّم.

(28) راجع في ذلك المادة 46-5 و المادة 46-6 من النظام رقم 97-03 المعدل والمتّم.

(29) راجع فيما يتعلق بالراعي أحكام المواد من 46-1 إلى 46-3 من النظام نفسه، وراجع أيضا التعليم رقم 13-02 الصادرة عن لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، المؤرخة في 09 جوان 2013، تتعلق بشروط وإجراءات الراعي في البورصة.

www.cosob.org

(30) ريجان الشريف، بومود إيمان، "بورصة تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة أحدث مصدر لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة - تسليط الضوء على فتح صحن بورصة الجزائر أمام المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، ص ص 12-13، منشورة على الموقع الإلكتروني التالي:

(31) <https://www.sgbv.dz/commons/ar/document/document1004543706.pdf>

(32) حمليل نواره، "تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن طريق البورصة"، مداخلة أُلقيت في الملتقى الوطني حول: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ظلّ مستجدات القانون الجزائري، يوم 28 نوفمبر 2019، جامعة تيزي وزو.

(33) راجع في ظهور تقنية التوريق:

- Mathérat Sylvie, Troussard Philippe. La titrisation et le système financier. In: *Revue d'économie financière*, n°59, 2000. La titrisation. pp. 25-39.

<https://doi.org/10.3406/ecofi.2000.3686>

- Thierry Grannier, Corynne Jaffaux, La Titrisation, Aspects juridique et financier, Paris, Economica, 1997.

-إخلاص باقر النجار، "قراءة في مفردات التوريق"، مجلة العلوم الإقتصادية، العدد 23، المجلد السادس - كانون الثاني 2009، ص ص 197-198، منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

<https://portal.arid.my/Publications/%D8%A8%>

(34) قانون رقم 06-05 مؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن توريق القروض الرهنية، ج. ر. ع 15 صادر في 12 مارس 2006.

(35) إخلاص باقر النجار، مرجع سابق، ص 198.

(36) راجع في مختلف هذه التعاريف:

- مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الدولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2016، ص 7.

- سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2016، ص 7.

- بلعيساوي محمد الطاهر، توريق القروض الرهنية في التربع الجزائري، المجلة الجائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 47، العدد 3، ص ص 163-164.

-Robert FERRANDIER, Vincent KOEN, Marchés de Capitaux et Techniques Financières, 4ème édition, Paris, Ecoomica, 1997.

- (37) بلعيساوي محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 167.
- (38) للمزيد راجع: سقلاب فريدة، "حوالة الحق كآلية لنقل الأصول في عمليات التوريق المصرفي"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، الصادرة عن جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، المجلد 5، العدد 1، سنة 2012.
- (39) علقمة مليكة، تطوير وترشيد عمليات التوريق – دراسة مقارنة بين النظام المصرفي التقليدي والنظام المصرفي الإسلامي- أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف1، 2015-2016، ص 109.
- (40) المادة 8 من قانون رقم 06-05 يتضمن توريق القروض الرهنية.
- (41) المادة 10 من القانون نفسه.
- (42) المادة 9 من القانون نفسه.
- (43) راجع في البيانات الأساسية للجدول الخاص بالتنازل عن القروض الرهنية المادة 14 من القانون رقم 06-05.
- (44) المادة 18 من القانون نفسه.
- (45) إفتيسان سليمة، بومراو سميرة، التوريق كآلية لإعادة التمويل، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية، 2018، ص 48.
- (46) Anne Drif , " Les PME, nouvel enjeu de la titrisation de créances commerciales", **Les Echos**, 25 Avril 2005, <https://www.lesechos.fr/2005/04/les-pme-nouvel-enjeu-de-la-titrisation-de-creances-commerciales-604432>
- (47) لقد تمت أول عملية توريق للقروض الممنوحة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من طرف البنك الألماني Deutsche Bank سنة 1999، راجع في ذلك: علقمة مليكة، التوريق كأداة لتسيير مخاطر القروض البنكية – دراسة تطبيقية لتسيير مخاطر القروض الرهنية-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاديات المالية، النقود والبنوك، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس- سطيف، 2006-2007، ص 151.
- (48) راتول محمد، مداني أحمد، " دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل وتطوير البورصة في الجزائر- قراءة في القانون رقم 06-05 الصادر في 20 فبراير 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية-، مداخلة أقيمت في الملتقى الدولي الأول حول: " سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات- دراسة حالة الجزائر والدول النامية، جامعة محمد خيضر- بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير ومخبر العلوم الاقتصادية والتسيير، ص 7-12.
- (49) علقمة مليكة، " دور عمليات التوريق المصرفي في إدارة مخاطر القروض المصرفية"، مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية، المجلد 5، العدد 1، جوان 2019، ص 217.

قصور تقنية توريق القروض الرهنية في إطار التشريع الجزائري



الدكتورة/ فاطمة إقرشاح
جامعة تيزي وزو، (الجزائر)



ملخص:

تعتبر عملية التوريق من الآليات المستحدثة في المنظومة المالية (الهندسة المالية) لمساهمتها في توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية وتجنب خطر الإفلاس، لاسيما بعد الأزمات المالية التي عرفتها أغلب الدول منها: أزمة بروتون وودز، أزمة أمريكا الناتجة عن إنهيار بورصة نيويورك... الخ، والتي كانت آخرها أزمة الرهن العقاري سنة 2007-2008 lehman brothers التي نتج عنها إفلاس العديد من البنوك، فأصبح تكريس تقنية التوريق أمر ضروري، ولقد تبني المشرع الجزائري هذه التقنية بموجب القانون رقم 05-06 المتعلق بالتوريق وذلك من خلال إعادة تمويل القروض الرهنية الموجهة للسكن المتنازل عنها من طرف البنوك والمؤسسات المالية لمؤسسة التوريق الممثلة في شركة إعادة التمويل الرهني، الجدير بالذكر، أنه رغم تأخر الجزائر في اعتماد تقنية التوريق إلا أنها في نفس الوقت لا تزال في بدايتها مما يتطلب وضع تنظيم مؤسساتي وعملياتي أكثر فعالية.

الكلمات المفتاحية: توريق القروض الرهنية؛ تسديد القروض الرهنية؛ إعادة التمويل الرهني؛ ضمان القروض الرهنية؛ تحويل الديون؛ التنازل عن الأصول.

Abstract:

Securitisation is one of the mechanisms developed in the Financial system (financial engineering) is that it contributes to the provision of liquidity to banks and financial institutions and avoids the risk of bankruptcy, especially after the financial crises that most major countries have experienced: The Proton Woods crisis, the American crisis resulting from the collapse of the New York Stock Exchange, etc., the most recent being the 2007-2008 Lehman Brothers mortgage crisis, which has bankrupted many banks. It has become necessary to establish a securitisation technique as well a new source of funding.

The Algerian legislator adopted this technique under Law No. 06-05, which provides for the refinancing of collateral loans for housing transferred by banks and financial institutions to the institution represented by the refinancing company. It should be noted that, despite the late adoption of securitisation, it is still in its early stages, this requires more effective institutional and operational regulation.

Keywords: Loan Balance; Payment of mortgage loans; Collateral Refinancing; Mortgage Loan Guarantee; Conversion of debt; Waiver of assets.

مقدمة:

تعتبر تقنية التوريق من أهم التقنيات التي عملت أغلب التشريعات على اعتمادها، وذلك نتيجة أهميتها في ضمان القروض الطويلة الأجل لاسيما القروض العقارية التي تتطلب توفير الضمان الكافي، وذلك أمام قصور الضمانات المصرفية بمختلف أنواعها (ضمانات عينية أو شخصية) من جهة، وضرورة توفير آليات جديدة للبنوك للحصول على السيولة والحفاظ على استقرارها المالي عند ظهور مخاطر القروض الموجهة للسكن من جهة ثانية، خاصة بعد الأزمات المالية التي عرفتتها أغلب الدول منها: أزمة بروتون وودز، أزمة نيويورك، أزمة المكسيك... الخ، كما شهدت الجزائر بدورها حالة عدم الاستقرار المالي للبنوك الناشطة في السوق لاسيما البنوك الخاصة، أين تم سحب اعتماد وإعلان إفلاس البنوك التالية: بنك الريان الجزائري، البنك الصناعي التجاري الجزائري... الخ.

لقد ظهرت تقنية التوريق في البداية في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1970⁽¹⁾ وذلك بنمو سوق الرهن العقاري، بعدها كرستها أغلب دول العالم منها: الدول الأوروبية في فرنسا بدأ العمل بالتوريق بموجب القانون رقم 1201-88⁽²⁾ وذلك تحت التأثير بأفكار بشأن تسيير وتطوير الائتمان العقاري⁽³⁾، كما اعتمدتها بريطانيا، ألمانيا، سويسرا...، والملاحظ، أن هذه التقنية عرفت تطورا في أوروبا في أواخر التسعينيات أين شملت العديد من القروض لاسيما القروض الاستهلاكية والتجارية.⁽⁴⁾

بعدها اعتمدتها أغلب الدول العربية: كالمغرب، مصر، إيران...، كذلك لقد تبنت الجزائر تقنية توريق القروض الرهنية سنة 2006 بموجب القانون رقم 05-06⁽⁵⁾، وذلك بعد تحرير السوق المالية من جهة وتطوير سياسة الترقية العقارية من جهة، بالإضافة إلى إفلاس وسحب الاعتماد للعديد من البنوك العاملة في الجزائر لاسيما البنوك الخاصة ابتداء من سنة 1999، والتي نجد من بينها: البنك الصناعي التجاري الجزائري، بنك الريان الجزائري... فأصبح من الضروري إيجاد آلية بديلة للحفاظ على الاستقرار المالي للبنوك والمؤسسات المالية من جهة ثانية.

وعليه، تكمن أهمية تقنية التوريق في كونها من بين أدوات الهندسة المالية المستحدثة في المجال المالي والمصرفي، وذلك لدورها الفعال في ضمان وتغطية مخاطر القروض البنكية الموجهة لاقتناء السكن، وبالتالي تساهم في توفير السيولة للبنوك والحفاظ على استقرارها المالي وتجنب خطر الإفلاس.

ومنه، حاولنا من خلال مداخلتنا تقييم مدى فعالية عملية التوريق كآلية لضمان وتمويل القروض الرهنية وتوفير السيولة للبنوك؟

بناء على هذه الإشكالية : سيتم دراسة هذا الموضوع وفق منهج وصفي تحليلي من خلال البحث عن مدى تطابق تقنية التوريق في إعادة تمويل القروض الرهنية الموجهة للسكن من جهة، وتوفير السيولة للبنوك وتحقيق الاستقرار المالي لها من أجل الموازنة بين توسيع دائرة السياسة الإقراضية وتجنب خطر

الإفلاس من جهة ثانية. وعليه، حاولنا إبراز مظاهر قصور عملية التوريق سواء من حيث القروض محل التنازل عنها والمؤسسات المتدخلة فيها (المبحث الأول)، بعدها قمنا بتقديم بعض الحلول والبدائل التي تسمح بتفعيل سياسة التوريق على وجه يكفل مسايرتها لمستجدات السوق الجزائرية (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

مظاهر قصور تقنية توريق القروض الرهنية

رغم أهمية عملية التوريق في توفير التمويل الكافي للقروض المصرفية لاسيما القروض الطويلة الأجل، التي تشكل عبء مالي للبنوك والمؤسسات المالية بسبب طول مدتها وارتفاع قيمتها وهو ما أدى إلى حصر هذه التقنية في تمويل وضمان القروض الرهنية الموجهة للسكن فقط، وذلك رغم ارتفاع درجة مخاطر القروض المصرفية لاسيما الطويلة المدى التي تتطلب ضمان وتغطية خاصة، إلا أن المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 05-06 استبعد هذا النوع من القروض من تغطية ضمان تقنية التوريق رغم مساهمتها في سياسة التمويل (المطلب الأول)، كما قيدت سلطة النقد والقرض المؤسسة المؤهلة للقيام بعملية التوريق في شركة - مؤسسة التوريق- (المطلب الثاني).

المطلب الأول: قصور تقنية التوريق من حيث القروض محل إعادة التمويل الرهني

لقد قيد المشرع الجزائري عملية التوريق لتمويل وضمان القروض الرهنية الموجهة للسكن، وذلك بهدف تمويل الترقية العقارية و مساعدة البنوك على تمويل أكبر حجم ممكن من هذه القروض بعد توافر الشروط القانونية (الفرع الأول)، وذلك إلى جانب التقيد بالقواعد والإجراءات القانونية في عملية التنازل عن هذه القروض (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أن تكون القروض موجهة للسكن وفق أحكام المادة 10 من القانون رقم 05-06

أكد المشرع الجزائري في المادة 08 من القانون رقم 05-06⁽⁶⁾ على أن تتم كل عملية تنازل عن الديون من طرف المؤسسة المتنازلة الممثلة في البنوك والمؤسسات المالية لفائدة مؤسسة التوريق - شركة إعادة التمويل الرهني بموجب اتفاقية التنازل «convention de gestion de recouvrement»، وذلك بعد توافر الشروط القانونية والتي تتضمن شرط أن تكون هذه القروض موجهة للسكن بالإضافة إلى الشروط الأخرى المتعلقة بأن تكون: متجانسة (مجموعة واحدة)⁽⁷⁾، غير متنازع فيها⁽⁸⁾، أن تكون مؤمنة⁽⁹⁾، وحالة الأداء أو مستقبلية.⁽¹⁰⁾

فإذا كان المشرع الجزائري قيد عملية التوريق في القروض الرهنية الموجهة للسكن، وذلك على خلاف الدول الكبرى التي عملت على توسيع دائرة هذه التقنية من خلال تطبيقها على القروض الرهنية، القروض الاستهلاكية، القروض التجارية... الخ، إلا أنه يلاحظ من خلال أحكام القانون رقم 05-06 المذكور أعلاه أنه أشار إلى الشرط الأساسي المتعلق بأن تكون هذه القروض الرهنية موجهة للسكن بمختلف صيغها دون أن يحدد نوع هذه السكنات وهو ما ترتب عنه توسيع دائرة هذه النماذج السكنية

التي تكون تحت تغطية تقنية التوريق، وذلك سواء كانت من أجل شراء مسكن سواء كان ترقوي أو شراء مسكن من الخاص، أو إقامة بناية جديدة، توسيع المسكن⁽¹¹⁾، ففي كل هذه الحالات تتدخل البنوك من خلال توفير التمويل الضروري وفق الشروط المحددة من طرف بنك الجزائر.

ومن أهم نماذج القروض الموجهة للسكن نجد:

- شراء مسكن:

تنصب عملية شراء مسكن على شراء سكن ترقوي الذي قد تصل فيه نسبة التمويل إلى 90 % على أن يقدم شهادة السلبية لعدم امتلاكه لأي عقار أو مسكن، أو الاستفادة من إعانة مالية من الدولة، أو سكن لدى الخاص الذي تصل نسبة تمويله من طرف البنك المخصص في السكن (cne-bank) إلى 90% من سعر السكن ويمكن أن تصل مدة القرض إلى 30 سنة.

الجدير بالذكر، أن هذه الصيغة من السكن دعمه بنك الجزائر بموجب النظام رقم 02-2020⁽¹²⁾ في إطار توسيع الصيرفة الإسلامية في المعاملات البنكية، إذ يمكن للشخص الطبيعي أن يستفيد من عملية شراء مسكن عند البنوك بموجب عقد "إجارة تمليلية"⁽¹³⁾، وذلك بعد توافر الشروط التالية:

- التمتع بالجنسية الجزائرية سواء كان مقيم أو غير مقيم في التراب الوطني.

- أن يتراوح سنه بين 21 إلى 73 سنة.

- أن يكون له دخل شهري صافي دائم أكبر أو يساوي 5، 1 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

- إقامة بناية جديدة: تتكفل البنوك بتمويل هذا النوع من السكن الذي تصل فيه نسبة التمويل إلى 90 % من مبلغ الكشف التقديري لأشغال البناء، أما مدة القرض القصوى تصل إلى 30 سنة و السن الأقصى 75 سنة⁽¹⁴⁾.

- توسيع مسكن:

عادة ما تكون طلبات الزبائن للاستفادة من القروض البنكية بهدف توسيع سكناتهم، لكن التمويل يكون بعد تقديم كشف عن القيمة التقديرية للإنجاز الأعمال، والذي يقوم بإعداده الخبير المختص في هذا المجال.

نستنتج من خلال هذه النماذج، أن أغلب هذه القروض تعد طويلة الأجل قد تصل مدتها إلى 30 سنة، مما يؤدي بالبنوك والمؤسسات المالية التقيد بقاعدة الضمانات الكافية، والتي تشددت فيها نتيجة تجميد مبالغ كبيرة وارتفاع درجة المخاطر المترتبة عنها، لذا تشترط البنوك على المستفيد من القروض ضرورة تقديم ضمانات عينية (عادة ما يكون عقار محل الاقتناء) إلى جانب تدعيمه باكتتاب تأمين عليه عن كل الكوارث الطبيعية، إضافة إلى تقديم عقد تأمين على الحياة.

الفرع الثاني: انعكاسات قانون المالية التكميلي لسنة 2009 على القروض الموجهة للسكن

يعدّ تنظيم القانون رقم 05-06 المذكور سابقا لعملية إعادة التمويل الرهني للقروض الرهنية الموجهة للسكن، تحفيز للبنوك والمؤسسات المالية لتمويل هذا النوع من القروض لحل مشكل السكن بمختلف صيغه، وذلك دون التخوف من مخاطر السيولة والإفلاس، لاسيما بعد استحداث المادة 75

قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁽¹⁵⁾، والتي تنص: "لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض الرهنية..."، من خلال هذه المادة يتضح لنا أن البنوك ملزمة بمنح الأولوية في تمويل القروض الموجهة للسكن، لاسيما تلك المصنفة ضمن القروض المدعمة التي تتميز بإجراءات وتحفيزات خاصة سواء من حيث سعر الفائدة أو الضمانات المقدمة.

إضافة إلى ذلك، قام القانون التكميلي لسنة 2009 من خلال المادتين 109 و110 منح تحفيزات ومساعدات للمستفيدين من القروض الموجهة للسكن، وذلك بتخفيض نسبة فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لصالح المواطنين ذات الدخل المحدود الراغبين في شراء مسكن أو إنهاء المشاريع السكنية⁽¹⁶⁾، لاسيما البيع بالإيجار الذي عملت الدولة الجزائرية على توسيعه من خلال البرامج التي اعتمدتها في السنوات الأخيرة، والذي دعم بتصنيف أغلب القروض الموجهة للسكن في دائرة القروض المدعمة، إضافة إلى العمل على خلق سوق عقاري فعال يتحقق من خلال تنظيمه و تأطيره وفق أسس نظام السوق على وجه يسمح بتلبية متطلبات المستهلك من جهة والمتدخلين في السوق من جهة ثانية. وعليه، عمل هذا القانون أيضا على إعادة التوازن لسياسة التمويل الجزائرية من خلال إعادة توجيه البنوك والمؤسسات المالية على إعطاء الأولوية لتمويل القروض الموجهة للسكن والقروض الموجهة لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والتي تندرج ضمن القروض المدعمة التي عملت الجزائر على تحفيزها لتحقيق أهداف اقتصادية اجتماعية، وهكذا يكون قانون المالية التكميلي لسنة 2009 أكد تدخل السلطة التنفيذية في صلاحيات سلطة النقد والقرض (مجلس النقد والقرض)، وذلك من خلال إلغاءه للقروض الاستهلاكية التي تعود في الأصل إلى السلطة التنظيمية التي خول لها المشرع الجزائري سلطة ضبط وإدارة السياسة الإقراضية.

المطلب الثاني: قصور عملية التوريق من حيث الأطراف المتدخلة فيها

يتدخل في عملية التوريق ثلاثة أطراف وذلك ابتداء من تنازل البنوك والمؤسسات المالية عن الديون لصالح مؤسسة التوريق، والتي بدورها تقوم بطرح الأوراق المالية في السوق المالية لفائدة المستثمرون المؤسساتيون، وعليه، تكون شركة إعادة التمويل الرهني من المتدخلين الرئيسيين في عملية التوريق (الفرع الأول)، وتحديد كيفية تدخلها في هذه العملية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: احتكار شركة إعادة التمويل الرهني لعملية التوريق

أكدت المادة 2/02 من القانون رقم 05-06⁽¹⁷⁾ على اعتبار مؤسسة التوريق ضمن الأطراف المتدخلة في عملية التوريق التي تتم بموجب اتفاقية التنازل، والتي تتولى صلاحية تحويل الديون المتنازل عنها من طرف البنوك والمؤسسات المالية إلى أوراق مالية (أسهم وسندات)، وطرحها في السوق المالية للمستثمرون المؤسساتيون (Investisseurs institutionnel).

الجدير بالذكر، أن بنك الجزائر منح اعتماد لممارسة صلاحيات مؤسسة التوريق إلى شركة إعادة التمويل الرهني (société de refinancement hypothécaire) وذلك من خلال المقرر رقم 98-

01⁽¹⁸⁾، بحيث تتمتع هذه الشركة بصفة مؤسسة مالية تتولى مهمة إعادة التمويل الرهني وفق أحكام المادة الأولى من نفس المقرر⁽¹⁹⁾ من جهة، كما أن هذه الشركة خول لها القانون صلاحية القيام بالعمليات المحددة قانوناً للمؤسسات المالية من جهة ثانية⁽²⁰⁾، وهو ما يؤهلها للقيام بالعمليات المصرفية التي خولها الأمر 11-03 المتعلق النقد والقروض للمؤسسات المالية⁽²¹⁾، والتي قيدها المشرع الجزائري في عملية القرض دون القيام بعملية تلقي الأموال من الجمهور ووضع وسائل الدفع تحت تصرف وإدارة الزبائن.

بالإضافة إلى ذلك، نجد أن منح بنك الجزائر صلاحية القيام بإعادة التمويل الرهني لشركة وحيدة ممثلة في شركة إعادة التمويل الرهني، يعد إجحافاً للمؤسسات الأخرى التي ترغب الاستثمار في هذا المجال، كما أنه يتناقض مع مبدأ تحرير وفتح القطاع المصرفي والمالي للاستثمار والمنافسة، بالإضافة إلى ذلك يترتب عن احتكار هذه الشركة لعملية التوريق على مستوى التدخل في السوق المالية يعتبر من بين الأسباب التي أدت إلى عدم فعالية تقنية التوريق في الجزائر، فكان على بنك الجزائر منح الاعتماد لعدة مؤسسات مالية تتولى مهمة القيام بتحويل الديون إلى أوراق مالية، والذي ينتج عنه خلق مناخ تنافسي يترتب عنه تفعيل أداء تقنية التوريق وتوسيع دائرة مساهمة البنوك في تمويل السكن، وبالتالي تراجع محدودية تحقيق ترقية عقارية تقوم على أسس وقواعد السوق الجزائرية.

الفرع الثاني : كيفية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني

نصت المادة 02 من القانون رقم 05-06⁽²²⁾ على أنه يتم التنازل عن القروض الموجهة للسكن وفق إتفاق التنازل والذي يكون من خلال تنازل البنوك والمؤسسات المالية عن الديون لصالح مؤسسة التوريق، وعليه تكون عملية التنازل على النحو التالي:

- تنازل البنوك والمؤسسات المالية عن الديون، بحيث عادة ما تلجأ البنوك إلى التنازل عن القروض الرهنية الموجهة للسكن عندما تكون في وضعية مالية صعبة (في حالة ارتفاع مخاطر القروض)، وذلك لاعتبار تقنية التوريق من الآليات الأساسية لتوفير السيولة للبنوك والحفاظ على استقرارها المالي لتجنب خطر الإفلاس، وذلك نتيجة إدراج البنوك والمؤسسات المالية ضمن الشركات التجارية التي تأخذ شكل شركة مساهمة.

- شراء مؤسسة التوريق الممثلة في شركة إعادة التمويل الرهني للديون وتحويلها إلى أوراق مالية (الأسهم والسندات) قابلة للتداول في السوق المالية، ومنه، تكون هذه العملية محل مخاطرة لشركة إعادة التمويل الرهني وذلك رغم أخذها لنسبة مئوية جراء عملية الشراء من جهة، وإصدار الأوراق المالية المتداولة في السوق المالية بالقيمة المالية الكاملة لقيمة القرض محل التنازل من جهة أخرى.⁽²³⁾

ما تجدر الإشارة إليه، أن تدخل شركة إعادة التمويل الرهني في عملية التوريق يترتب عنه آثار سلبية مما ينتج عنها من مخاطر رغم أخذها لنسبة مئوية التي تعد غير كافية نتيجة كون هذه النسبة رمزية، وذلك بإعتبار مؤسسة التوريق شركة تجارية تقوم على الربح والمردودية، لكن في المقابل نجد شركة إعادة التمويل الرهني لها دور إيجابي لما توفره من سيولة للبنوك من خلال ضمان القروض والرهنية،

وتحفيز البنوك والمؤسسات المالية على تمويل أكبر حجم ممكن للقروض الرهنية الموجهة للسكن من جهة، كما تهدف مؤسسة التوريق إلى تشكيل صندوق عقاري وترقية السوق العقارية في الجزائر من جهة ثانية.

المبحث الثاني:

تفعيل السوق المالية أمام توجه الجزائر نحو الصيرفة الإسلامية

نتيجة محدودة تقنية التوريق أصبح من الضروري تدخل بنك الجزائر (مجلس النقد والقرض) لوضع آليات تتناسب مع مستجدات السوق على المستوى الاقتصادي، المالي والمصرفي، الاجتماعي.... من جهة، وتنشيط تقنية التوريق على وجه يكفل توسيع نطاق تدخل البنوك والمؤسسات المالية في مجال تمويل القروض الموجهة للسكن من جهة ثانية، ومنه، تم إدراج الصيرفة المصرفية لدى البنوك الجزائرية كوسيلة لجعل المنتجات البنكية تتطابق ومع متطلبات المستهلك (المطلب الأول)، لكن رغم ذلك تبقى آلية السوق المالية من الوسائل الأساسية لترقية تقنية التوريق إلى المستوى المطلوب (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تدخل بنك الجزائر في تطبيق الصيرفة الإسلامية

نتج عن عدم تطابق الخدمات البنكية مع احتياجات المستهلك الجزائري لاسيما في مجال عملية القرض التي تكون بسعر فائدة، وهو ما جعلها من أهم معوقات الزبائن فتدخلت سلطة النقد والقرض بموجب نظام خاص يحدد الشروط والقواعد المطبقة على العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية من جهة (الفرع الأول)، وتحديد تطبيقاتها في مجال السكن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط والقواعد المطبقة على العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية
قام مجلس النقد والقرض من خلال النظام رقم 02-20⁽²⁴⁾ بتحديد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية من جهة، وشروط وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر من جهة ثانية، إذ جاء هذا النظام ليحل محل الصيرفة التشاركية المكرسة بموجب النظام رقم 02-18⁽²⁵⁾، حيث عرفت المادة الثانية من النظام رقم 02-20 المذكور أعلاه على أنها: "تعد في مفهوم هذا النظام، عملية بنكية متعلقة بالصيرفة الإسلامية، كل عملية بنكية لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد الفوائد، ويجب على هذه العمليات أن تكون مطابقة للأحكام المشار إليها في المواد من 66 إلى 69 من الأمر رقم 11-03.....".

من خلال هذه المادة نستنتج أن العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية تعدّ تلك العمليات الرئيسية المحددة في الأمر 11-03⁽²⁶⁾ والممثلة في عملية القرض، تلقي الأموال من الجمهور، وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن، ومنه، نجد وفق هذه المادة أن العمليات التابعة أو الثانوية التي تقوم بها البنوك غير خاضعة لأحكام هذا النظام.

كذلك حددت المادة 03 من النظام 02-20 العمليات المصرفية التي تندرج ضمن الصيرفة الإسلامية على: "تخص العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية المنتجات الآتية:

- المراجعة،

- المشاركة،

- الإجازة،

- السلم،

- الإستصناع،

- حسابات الودائع،

- الودائع في حسابات الاستثمار،"

أما فيما يتعلق بشروط وقواعد ممارسة العمليات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية فإن البنوك والمؤسسات المالية تلتزم:

- بالتقيد بالنسب الاحترازية المطبقة للمعايير التنظيمية.

- الحصول على الترخيص من بنك الجزائر لتسويق منتجاتها وفق أحكام المادة الأولى من النظام رقم 02-20 المذكور أعلاه⁽²⁷⁾، وذلك بعد تقديم ملف إلى بنك الجزائر يتضمن على: شهادة المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية مسلمة من الهيئة الشرعية الوطنية للاقتناء للصناعة المالية الإسلامية، بطاقة وصفية للمنتج، رأي مسؤول رقابة المطابقة للبنك أو المؤسسة المالية⁽²⁸⁾.

الفرع الثاني: تطبيقات الصيرفة الإسلامية في المنظومة الجزائرية

يعد إصدار بنك الجزائر لنظام 02-20 المذكور أعلاه أهم مبادرة لتطبيق الصيرفة الإسلامية في الجزائر، وذلك لما تحقّقه في جذب الأموال إلى البنوك لاسيما بتكريس المادة 11 من النظام المذكور أعلاه⁽²⁹⁾ لحسابات الودائع من جهة وزيادة طلب المستهلك على الخدمات المالية الشرعية والعمل على دعم التنمية الاقتصادية وفق أحكام الشريعة الإسلامية من جهة ثانية⁽³⁰⁾، وعليه، تم منح ترخيص لأغلب البنوك المعتمدة في الجزائر لاسيما البنوك العمومية لتسويق منتجاتها الإسلامية والتي نجد منها:

البنك الوطني الجزائري الذي تحصل على شهادة المطابقة من الهيئة الشرعية الوطنية للاقتناء للصناعة المالية الإسلامية لمنتجاته المطروحة في السوق⁽³¹⁾، كما قام بنك الفلاحة والتنمية الريفية عن عرض منتجاته المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، كذلك "كتاب - بنك" طرح لمنتجاته المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية كما قام القرض الشعبي الجزائري بتقديم خدماته المتعلقة بالصيرفة الإسلامية لتمويل السكن في إطار المراجعة أو الإجازة، بحيث تصل نسبة التمويل إلى 90 % مع دفع إسهام شخصي في حدود 10% ومدة القرض قد تصل 30 سنة.⁽³²⁾

أما تطبيق الصيرفة الإسلامية في مجال السكن من طرف البنوك الجزائرية لاسيما البنك المتخصص (بنك العقار) cneq-banque، حيث قام بتمويل قروض رهنية موجهة للسكن بعد صدور النظام رقم 02-2020 المذكور سابقا، أين يمكن للمستهلك اقتناء مسكن بموجب عقد "إجازة تمليلية" وذلك بعد تقديم الضمانات المطلوبة، وعليه، نستنتج أنه إذا كانت هذه العملية المصرفية توسع دائرة القروض الموجهة لاقتناء السكن، إلا أنّ البنوك قيدت هذه العملية إذ حصرتها في عملية اقتناء مسكن

جاهز وهذا يعني استبعاد الصيغ الأخرى للسكن، كإقامة بناية جديدة، توسيع مسكن.....، وهو الشيء الذي نتج عنه محدودية استعمال نظام الصيرفة الإسلامية في مجال السكن، فكان من الأنجع تطبيقها على وجه يسمح بتطبيقها على كل النماذج السكنية التي تندرج في إطار القروض الرهنية الموجهة للسكن.

المطلب الثاني: محدودية فعالية السوق المالية الجزائرية

تعد السوق المالية المحرك الأساسي لتجسيد تقنية التوريق التي تتم عبر عدة مراحل ابتداء من مرحلة التنازل عن الديون إلى مرحلة تحويل هذه الديون إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية، ومنه، يقترن تطبيق التوريق بتفعيل السوق المالية الجزائرية التي لا تزال في بدايتها (الفرع الأول)، وهو ما يتطلب توفير الآليات القانونية والمؤسسية لوجود بورصة حقيقية في المنظومة الجزائرية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إشكالات السوق المالية الجزائرية

يتجسد تدخل شركة إعادة التمويل الرهني في تحويل الديون المتنازل عنها من طرف البنوك والمؤسسات المالية في تحويلها إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية (تسديد الديون)، ومنه، يكون تحقيق هذه العملية متوقف على وجود سوق مالية فعالة يتدخل فيه مستثمرون مؤسسيون ووسطاء ماليون معتمدون. فرغم تنظيم السوق المالية الجزائرية بموجب القانون رقم 93-10⁽³³⁾، واستحداث سلطة ضبط تتكفل بتنظيم ومراقبة عملية البورصة الممثلة في لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها التي خول لها المشرع الجزائري الصلاحية التنظيمية والرقابية وذلك من خلال إصدار أنظمة ومراقبة كل العمليات المتعلقة بضبط سوق القيم المنقولة وتوقيع الجزاءات عن كل المخالفات.

فعند تداول الأوراق المالية في السوق المالية من طرف مؤسسة التوريق يتدخل أطراف أخرى من أجل إتمام عملية التوريق، أولا تقوم هذه المؤسسة بتسجيل كل الأوراق المالية التي أصدرتها لدى المؤمن المركزي على السندات (Dépositaire central des titres) الذي يعد طرف أساسي في عملية التوريق الذي يتولى مهمة حفظ ومتابعة حركة تداول الأوراق المالية⁽³⁴⁾، إلى جانب ذلك نجد المستثمرون المؤسسيون الذين يتكفلون بشراء الأوراق المالية المطروحة من طرف مؤسسة التوريق⁽³⁵⁾.

رغم هذا التأطير للأطراف المتدخلة في السوق المالية إلا أن التطبيقات العملية للسوق المالية الجزائرية لازالت في بدايتها ومحدوديتها، وذلك لعدة أسباب، أولها غياب مؤسسات اقتصادية حقيقية تنشط في السوق المالية، عدم فعالية سوق السندات في السوق المالية، محدودية تدخل الوسطاء المعتمدين في السوق المالية حيث بلغ عدد الوسطاء المعتمدين من طرف لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها ثمانية (08) وسيط ممثلون في البنوك من بينها: البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، بنك التنمية المحلية... إلخ⁽³⁶⁾، كما نجد نقص ثقافة الادخار والاستثمار في السوق الجزائرية، وذلك إلى جانب ضعف الرقابة والمتابعة لعمليات السوق المالية.

إضافة إلى ذلك نجد، أن التقرير السنوي 2010 للجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها أكد على عدة نقائص للسوق المالية الجزائرية منها، عدم وجود محاسبة خاصة بالسندات، عدم وجود

برمجيات معلوماتية لتسيير السندات والأوراق المالية، عدم كفاية المراقبة لاسيما الداخلية لهذه السوق إضافة إلى نقص إجراءات مسك الحسابات على مستوى البنوك.⁽³⁷⁾

الفرع الثاني: آليات تفعيل السوق المالية الجزائرية

أصبحت عملية تنشيط السوق المالية من الأمور الضرورية نتيجة لدورها الإستراتيجي في تفعيل أغلب النشاطات منها تقنية التوريق، توفير الادخار للمستثمرين.... الخ، وعليه يجب:

- تقوية قاعدة المستثمرون المؤسساتيون الناشطون في السوق المالية حيث قيد المشرع الجزائري هذه الفئة في البنوك والمؤسسات المالية صناديق الاستثمار، الشركات المسيرة للأصول، فكان من الأرجح توسيع نطاق الوسطاء الناشطين في السوق المالية من جهة، و منح تحفيزات للمهنيين و المستثمرون في السوق المالية.

- ضرورة استحداث صناديق رأس مال المخاطر الذي يساهم في تفعيل السوق المالية الجزائرية، نتيجة كونه آلية لتمويل المشاريع الاستثمارية ذات مخاطر كبرى و عدم امتلاكها للضمانات الكافية للحصول على التمويل التقليدي، ومن أهم هذه الشركات المعتمدة في الجزائر نجد الشركة المالية الجزائرية الأوروبية للمساهمة Sofinance، الشركة المالية للاستثمار، المساهمة والتوظيف، الشركة الجزائرية السعودية للاستثمار Asicom، الجزائر استثمار Eldazair Istithmar، الصندوق المغربي لرأس مال الاستثماري.⁽³⁸⁾

- تشجيع الشركات على إصدار الأسهم في شكل أسهم ممتازة التي تشكل نسبة في ملكية الشركة ولكنها لا تمنح للمساهمين حق التصويت لكن تمنح حقوق إضافية للمساهمين مقارنة بالأسهم العادية، كما تكون للأسهم الممتازة الأولوية في الحصول على توزيعات الأرباح وفي الحصول على نصيبها في أصول الشركة في حالة التصفية.

- تنشيط السوق المالية في مجال السندات والذي يتجسد من خلال استحداث شركات متخصصة في تداول السندات لتشجيع الاستثمار وتنشيط السوق المالية.

- تطوير البنية الأساسية للسوق المالية الذي يتحقق من خلال إعادة الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم عمليات البورصة على ضوء المعايير الدولية، مما يؤهلها على التأقلم مع واقع ومتطلبات السوق الجزائرية خاصة بعد السياسة الجديدة للتنمية الاقتصادية الجزائرية، من خلال التوجه نحو تجسيد اقتصاد الرقمنة يقوم على الابتكار والذكاء لاسيما أمام استحداث المؤسسات الناشئة، وفتح بورصة الجزائر أمام المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

- إدراج الأوراق المالية الإسلامية⁽³⁹⁾ بعدما اعتمدت بنك الجزائر نظام الصيرفة الإسلامية الذي سوف يساهم في تحفيز الأعوان الاقتصاديين على الاستثمار وإنجاز المشاريع الاقتصادية وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

الجدير بالذكر، أنه رغم التأطير المزدوج للسوق المالية الجزائرية وذلك من خلال قيام المشرع الجزائري بوضع إطار تنظيمي ومؤسسي للسوق المالية الجزائرية من جهة، وتدخل سلطة الضبط الممثلة

في لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها كسلطة تنظيمية ورقابية في مجال البورصة، التي تساهم في تنظيم السوق المالية من خلال الأنظمة التي تصدرها وممارسة الرقابة على السوق من جهة أخرى، إلا أنه لوحظ محدودية السوق المالية وعدم فعاليتها مما نتج عنه تعليق تطبيق عدة مسائل في السوق الجزائرية (حالة التوريق، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصغيرة جدا...)، مما انعكس سلبا على النمو في المجال الاقتصادي والمالي وحتى الاجتماعي.

الخاتمة:

في الأخير نجد، أن عملية التوريق تلعب دور إيجابي على المستوى المالي والاقتصادي والاجتماعي لاسيما على الصعيد المالي، فبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية تساعد على توسيع وتوفير التمويل الكافي للقروض الموجهة للسكن دون التخوف من مخاطر السيولة، وهو الشيء الذي ينتج عنه ترقية نظام تمويل السكن بمختلف صيغه وتشجيع المنافسة بين المؤسسات المصرفية في مجال تمويل السكن وذلك من خلال تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى من جهة، والعمل على تحرير الرأس المال الضروري لتوسيع قاعدة الإقراض وجعلها في متناول كافة الزبائن من جهة ثانية.

إلا أنه، نجد عملية التوريق لا تزال في بدايتها نتيجة تميزها بعدة نقائص ومحدوديتها في الجزائر، وذلك رغم قيام المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 05-06 المتعلق بالتوريق تأطير تقنية التوريق من عدة زوايا، سواء من حيث الأطراف المتدخلة في العملية أو كيفية التنازل عن الديون... الخ، إلا أنها لا تزال في بدايتها وجمودها في السوق وذلك لعدة أسباب منها: حصرها في القروض الموجهة للسكن وحصر الأطراف المتدخلة في السوق المالية لاسيما مؤسسة التوريق التي قيدها بنك الجزائر في مؤسسة وحيدة (شركة إعادة التمويل الرهني)، كذلك نجد الوسطاء المتدخلون في عملية التوريق الذين قيدهم المشرع الجزائري في البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأمين، شركات رأس مال المخاطر، صناديق الاستثمار والشركات المسيرة للأصول.

وعليه، نقدّم إلى التوصيات التالية:

- 1- على المشرع الجزائري إعادة النظر في القانون رقم 05-06 المتعلق بالتوريق وذلك من خلال توسيع دائرة القروض التي تقوم تقنية التوريق بإعادة تمويلها وتغطيتها لتشمل القروض المصرفية الأخرى، لاسيما القروض الطويلة الأجل وذلك ليتناسب مع توجه الجزائر لسياسة القروض المدعمة، أين لا تتقيد البنوك والمؤسسات المالية بقاعدة احترام حجم سقف القروض.
- 2- على بنك الجزائر رفع الاحتكار على مؤسسة التوريق الممثلة في شركة وحيدة معتمدة منذ سنة 1998 "شركة إعادة التمويل الرهني"، وذلك من خلال منح الاعتماد لمؤسسات أخرى لخلق مناخ تنافسي يساهم في تنشيط تقنية التوريق.

3- على بنك الجزائر تعديل النظام رقم 02-2020 المتعلق بالصيرفة الإسلامية، أو إصدار تعليمات للبنوك والمؤسسات المالية الناشطة في السوق الجزائرية لتوسيع المنتجات الإسلامية المفتوحة في السوق لاسيما في مجال السكن، لتشمل كل صيغ السكنات سواء مسكن جاهز، أو بناية جديدة، البيع على التصاميم... الخ وعدم حصرها في القروض الموجهة لشراء مسكن جاهز فقط. (ضرورة تعميم الصيرفة الإسلامية).

4- وضع تنظيم مؤسساتي وعملياتي للسوق المالية الجزائرية على وجه يكفل أداء دورها الحقيقي في تفعيل تقنية التوريق، وذلك من خلال: توسيع دائرة الوسطاء المعتمدين والمتدخلين في السوق المالية الجزائرية، تنشيط سوق السندات في السوق المالية الجزائرية، تفعيل دور بنك الجزائر في المساهمة في توفير الآليات والوسائل القانونية لتنمية السوق المالية.

الهوامش:

(¹) Charlotte Lavit d'Hautefort, Jean-Michel Lasry, « Nouvelles techniques financières et risques: le cas de la titrisation », Revue d'économie financière, paris, Année 1991, P69.

(²) la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988, relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création de fonds communs, sur : www.legifrance.gouv.fr.

(³) En France, la **titrisation** en 1988 est introduite dans la loi française en 1988 par la loi du 23 décembre 1988. Sous l'impulsion de Pierre Bérégovoy, l'idée était de faciliter le développement du crédit immobilier en permettant aux banques de sortir les créances de leurs bilans et d'améliorer leur ratio « Cooke ».

Voir ;

Séverine Leboucher, Richard Weiss, un essor dans les années 1970, Revue banque, n°724, paris, année 2010, www.revue-banque.fr.

(⁴) Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières (CDVN), la Titrisation, Janvier 2011, P04, sur site : www.cdvm.gov.ma.

(⁵) قانون رقم 05-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بتوريق القروض الرهنية، ج.ج. عدد 15 صادر في 12 مارس 2006.

(⁶) تنص المادة الثامنة من القانون رقم 05-06 على : " يتم إثبات كل تنازل على القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بموجب اتفاق بين الطرفين".

(⁷) انظر المادة 09 من القانون نفسه.

(⁸) انظر المادة 10 من القانون نفسه.

(⁹) انظر المادة 21 من القانون نفسه.

(¹⁰) انظر المادة 03 من القانون نفسه.

(¹¹) Voir, le Guide pratique pour le refinancement des crédits aux logements SRH, conditions de refinancement, sur site, www.srh.dz.org.

(¹²) نظام رقم 02-2020 مؤرخ في 15 مارس، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، ج.ج. عدد 16، صادر في 24 مارس 2020.

(13) من أهم مزايا طريقة التمويل عن طريق الصيرفة الإسلامية، أن التمويل تصادق عليه كل من هيئة الرقابة الشرعية للبنك وكذا الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية من جهة، كما تعد أقساط العملية البنكية إجارة ثابتة متفق عليها، بحيث تتراوح مدة إجارة بين 20 إلى 35 سنة، كما قد تصل نسبة التمويل إلى 80% من تكلفة شراء المسكن، وقد يمكن الاستعانة بشريك في الإجارة، وبعد السداد الكامل لأقساط الإجارة يتم التنازل عن المسكن مقابل مبلغ رمزي بعد انقضاء مدة الإجارة من جهة ثانية. للمزيد من التفاصيل انظر:

-المادة 16 من النظام نفسه.

-انظر الرابط الإلكتروني الآتي: www.cnepbanque.dz/finance-islamique.

(14) من أهم الوثائق التي يجب تقديمها: نسخة طبق الأصل لعقد الملكية مسجل ومشهر، شهادة سلبية للرهن حديثة، الكشف التقديري للأشغال، نسخة من رخصة البناء سارية المفعول، تقدير تقبيري يعده مكتب دراسات متعاقد مع كتاب-بنك. للمزيد من التفاصيل انظر:

Guide de Cnep-Bank, Construction d'une habitation, sur site : www.cnepbanque.dz.

(15) أمر رقم 01-09 مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في 26 جويلية 2009.

(16) انظر المادتين 109-110 من القانون نفسه.

(17) تنص المادة 2/02 من القانون رقم 05-06 المذكور سابقا: "مؤسسة التوريق: هيئة مالية لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية".

(18) مقرر رقم 01-98 مؤرخ في 06 أفريل 1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج.ر.ج. عدد 17، صادر في 03 ماي 1998، على الموقع الإلكتروني: www.bank-of-algeria.dz

(19) تنص المادة الأولى من المقرر نفسه على: "...يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية...".

(20) انظر المادة 04 المقرر نفسه.

(21) انظر المواد 66 إلى 69 من الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقروض، ج.ر.ج. عدد 52، صادر في 27 أوت 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22 يوليو 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في 26 يوليو 2009، وبالأمر رقم 04-10 المؤرخ في 26 أوت 2010، ج.ر.ج. عدد 50، صادر في 01 سبتمبر 2010، وبالقانون رقم 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر.ج. عدد 68، صادر في 31 ديسمبر 2013، وبالقانون رقم 14-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ج. عدد 77، صادر في 29 ديسمبر 2016، وبالقانون رقم 10-17 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017، ج.ر.ج. عدد 57، صادر في 12 أكتوبر 2017.

(22) انظر المادة 02 من القانون رقم 05-06 المتعلق بالتوريق، المذكور سابقا.

(23) مكدرال سعدية، "دور عملية التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير البنوك والمؤسسات المالية لقطاع السكن في الجزائر"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد 01، 2018، ص ص 153-154.

(24) نظام رقم 02-20 يحدد العمليات المصرفية....، المذكور سابقا.

(25) نظام رقم 02-18 مؤرخ في 04 نوفمبر 2018، الذي يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية، ج.ر.ج. عدد 73، صادر في 09 ديسمبر 2018، (ملغى).

(26) أمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد والقروض، المذكور سابقا.

(27) انظر المادة 01 من النظام نفسه.

(28) انظر المادة 16 من النظام نفسه، كذلك المادة 02 من التعليم رقم 2020-03 المؤرخة في 02 أفريل 2020 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، على الموقع الإلكتروني:

www.Bank-of-algeria.dz.

(29) انظر المادة 11 من النظام نفسه.

- (30) لقاسمي سليم، "عمليات الصيرفة الإسلامية في الجزائر على ضوء نظام بنك الجزائر رقم 20-02"، مجلة نور للدراسات الاقتصادية، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر 01، مجلد 06، عدد 10، 2020، ص 89.
- (31) انظر الموقع الإلكتروني للبنك الوطني الجزائري: <https://www.bna.dz/financeislamique/>
- (32) انظر الموقع الإلكتروني لبنك القرض الشعبي الوطني. www.cpa-bank.dz/finance-islamique.
- (33) مرسوم تشريعي رقم 10-30 مؤرخ في 23 ماي 1993، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج.ر.ج. عدد 34، صادر في 23 ماي 1993، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، ج.ر.ج. ج عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003، معدل ومتمم بالقانون رقم 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج. ج عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017.
- (34) انظر المادة 19 مكرر 2 من المرسوم نفسه.
- (35) انظر المادة 46-6 فقرة 2 من النظام رقم 97-03 المؤرخ في 18 نوفمبر 1997، المتعلق بالنظام العام لبورصة القيم المنقولة، ج.ر.ج. ج عدد 87 صادر في 29 ديسمبر 1997، المعدل والمتمم بالنظام رقم 12-01 المؤرخ في 12 جانفي 2012، ج.ر.ج. ج عدد 41 صادر في 15 جويلية 2012.
- (36) انظر في ذلك الموقع الإلكتروني للجنة تنظيم عمليات البورصة مراقبتها: www.cosob.org.dz
- (37) انظر، التقرير السنوي للجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، الفصل الرابع: الوساطة في البورصة ومؤسسات السوق، 2010، ص 73، على الموقع الإلكتروني: www.cosob.org.dz
- (38) ولد عابد عمر، عابد نصيرة، صلواتشي هشام سفيان، "حوكمة التمويل رأس المال المخاطر-دراسة حالة شركات رأس المال المخاطر الناشطة في الجزائر"، مجلة الدراسات الاقتصادية العميقة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة... الجزائر، عدد 08، 2018، ص 103.
- (39) بن شهنو فريدة، "واقع السوق المالي وآفاق تطوير فعاليته في ظل التغيرات العالمية"، مجلة العلوم الاقتصادية، جامعة جيلالي ليابس، سدي بلعباس، الجزائر، المجلد 12، العدد 13، 2016، ص 64.

التوريق آلية لإعادة تمويل القرض السكني الرهني في الجزائر



الدكتورة / مليكة أوبايت
جامعة تيزي وزو، (الجزائر)



ملخص:

التوريق تقنية مالية حديثة لإعادة التمويل وأداة لضمان القروض المصرفية، يتم بمقتضاها تحويل القروض المصرفية إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية. تبني المشرع الجزائري التقنية بموجب القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، فجعل منها آلية لإعادة تمويل القروض السكنية الرهنية التي تمنحها البنوك للأفراد والأعوان الاقتصاديين، تجسيدا لاستراتيجية الحكومة الرامية لتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل قطاع السكن وتشجيع القرض الرهني. أسند توريق هذه القروض لشركة إعادة التمويل الرهني، تتنازل المؤسسة المصرفية عن القروض السكنية الرهنية وكل ضماناتها لصالح الشركة مقابل حصولها على مبلغ القروض، تقوم شركة إعادة التمويل بتحويل ديون تلك القروض إلى أوراق مالية تطرحها للتداول في السوق المالية، تتم العملية في إطار أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلق ببورصة القيم المنقولة. الكلمات المفتاحية: التوريق؛ إعادة التمويل؛ القرض الرهني؛ التنازل؛ الأوراق المالية.

Abstract:

Securitization is a modern financial refinancing technique and a bank loan guarantee tool; whereby Conversion of bank loans into negotiable securities on the financial market.

The Algerian legislature adopted the technique by virtue of Act No. 06-05 Containing the Securitization of mortgage loans, making it a mechanism for recapitalizing bank housing loans to individuals and economic agents, to reflect the Government's strategy to develop financial intermediation aimed at financing the housing sector and promoting mortgage loans.

Securitization of these loans assigned to the mortgage refinancing company. In exchange for the amount of loans, the refinancing company converts these loans into securities for circulation on the financial market. The process is carried out under the terms of Legislative Decree No. 93-10 on the Movable Value Exchange.

Key Words: Securitization; refinancing Mortgage Loan; Waiver; Securities.

مقدمة:

يعد التوريق من أهم ابتكارات الهندسة المالية الحديثة، والتي دعت إليها عصرنة عمل المؤسسات المصرفية واعتمادها على أدوات مالية مستحدثة لمواجهة المخاطر الحادة المرتبطة بعمليات القرض التي تمنحها.

ظهرت تقنية التوريق في الولايات المتحدة الأمريكية في السبعينيات من القرن الماضي، اعتمد كأداة مالية للربط بين سوق الرهن العقاري والسوق المصرفية التي عرفت مؤسساتها عجزا عن الوفاء باحتياجات السوق عن القروض العقارية، بعد أن ازداد الطلب عليها بشدة لمواجهة أزمة السكن⁽¹⁾، لكن سرعان ما عبرت التقنية حدود الولايات المتحدة الأمريكية ونطاق القروض العقارية السكنية، فأخذت في الانتشار عبر العالم بداية من الدول الأوروبية إلى باقي الدول المتقدمة. ومن شدة إقبال المصارف فيها علي توريق ديونها في سنوات الثمانينيات أطلق عليها "جنون الثمانينيات"⁽²⁾، طال بعدها التوريق حتى الدول النامية والعربية، فاعتمده كمحرك أساسي لعملية الإصلاح في النظام المصرفي والمالي لها.

يراد بالتوريق العملية التي يتم من خلالها تحويل مجموعة الديون (حقوق مالية) إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية عن طريق حوالتها من البنك المانح للقرض إلى مؤسسة التوريق، لتقوم بدورها بطرحها للاكتتاب العام وبيعها في السوق المالية⁽³⁾. وبصياغة أخرى، فهو تحويل كتلة قروض إلى أوراق مالية يتداولها المستثمرون في السوق المالية، تقوم بمقتضاه مؤسسة القرض ببيع مجموعة من ديون متجانسة إلى هيئة خاصة، ثم تقوم بتحويلها إلى أوراق مالية تطرحها للتداول⁽⁴⁾.

تبنت المشرع الجزائري نظام التوريق في سنة 2006 بموجب القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية⁽⁵⁾، لكن على خلاف الدول التي وسعت من أنواع القروض القابلة للتورق، حصر نطاق العمل به في القروض السكنية الرهنية دون غيرها من باقي أنواع القروض، فأعتمده كأداة لإعادة تمويل القروض السكنية الرهنية التي تمنحها مؤسسات القرض، تنفيذا لإستراتيجية الحكومة الرامية لتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل قطاع السكن.

عليه سيتم من خلال هذه المداخلة التركيز على هذا الجانب للعملية التوريق وبيان كيف يساهم توريق القروض الرهنية السكنية في حشد التمويل للقرض السكني وبعث ديناميكة في سوق المالية للقرض الرهني في الجزائر؟

سيتم الإجابة على هذه الإشكالية من خلال مبحثين، سيخصص الأول لتكريس التوريق كآلية لضمان إعادة تمويل القرض السكني الرهني، فيما سيخصص الثاني لإجراءات إعادة تمويل القرض السكني الرهني، وذلك اعتمادا على منهج وصفي تحليلي يتم فيه دراسة الإطار القانوني المنظم لعملية توريق القروض الرهنية، وفي إطار منهج استقرائي للكشف عن أبعاد عملية التوريق وآفاقها في توفير التمويل للقرض السكني وتنشيط السوق المالية.

المبحث الأول:

تكريس التوريق كآلية لضمان إعادة تمويل القرض السكني الرهني

اعتمد المشرع الجزائري تقنية التوريق كآلية لإعادة تمويل القرض السكني الرهني بموجب القانون رقم 05-06 المتضمن بتوريق القروض الرهنية في إطار سياسة تهدف إلى تحقيق معادلة ثلاثية الأبعاد؛ تسعى من جهة إلى إعطاء نفس جديد للقطاع المصرفي والتخفيف من حدة المخاطر التي تعاني منها مؤسساته عند منحها للقروض العقارية، ومن جهة أخرى إلى خلق التكامل بين السوق المصرفية والسوق المالية وبورصة الجزائر التي تأخرت في الانطلاق، وعرفت نقصا كبيرا في النشاط والفعالية رغم استحداثها منذ 1993⁽⁶⁾، وفي ظل تدعيم استراتيجية الحكومة الرامية لتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل قطاع السكن وتطويره، خاصة بعدما تقرر إنجاز مليون وحدة سكنية في إطار البرنامج الخماسي المعتمد ما بين (2005 و 2009)⁽⁷⁾.

إنّ الحديث عن تكريس التوريق في القانون الجزائري باعتباره أداة لإعادة تمويل القرض السكني الرهني، يفرض توضيح معنى إعادة تمويل القرض السكني والأسباب التي دفعت لحصر نطاق التوريق في الجزائر في إطارها (المطلب الأول)، ثم تحديد الجهة تتولى إعادة التمويل والطرق التي تعتمد عليها في ذلك (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المقصود بإعادة تمويل القرض السكني الرهني

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا دقيقا لعملية إعادة تمويل القرض السكني الرهني، لكنه جعل منها العنصر الجوهر في تعريف عملية التوريق (الفرع الأول)، بحصره نطاق التوريق في الجزائر في إطار القروض الرهنية دون سواها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ربط مفهوم التوريق بالقرض الرهني

إذا كان الفقه والقانون المقارن يركزون في تعريفهم لعملية التوريق على أنها تحويل للديون المصرفية إلى أوراق مالية⁽⁸⁾، فإنّ القانون الجزائري ربط هذا التعريف بالقرض الرهني فقط، فعرف التوريق في المادة 2 من القانون رقم 05-06 على أنه ".....التوريق: عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم هذه العملية على مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية".

أي أنه اعتبر التوريق آلية لإعادة تمويل القروض الرهنية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية والمالية للأفراد وللأعوان الاقتصاديين بغرض تمويل حصولهم على السكن بمختلف أنواعه وصيغته، بواسطة هيئة التوريق مقابل ضمانات⁽⁹⁾.

يشترط حتى تكون هذه القروض محلا للتوريق أن تستوفي الشروط التالية⁽¹⁰⁾:

- أن يكون القرض الرهني في إطار تمويل الحصول على مسكن: أي شراء مسكن أو إقامة جديدة، بناء مسكن عائلي فردي، توسيع السكن الموجود، إعادة ترميم السكن والإقامة.
- أن يكون القرض المتنازل عنه في شكل مجموعة أو كتلة واحدة من القروض.
- ألا يكون القرض متنازعا عليه.
- لا يتضمن القرض خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عليه لصالح مؤسسة التوريق.
- أن يكون القرض مضمون برهن رسمي مقيد في المحافظة العقارية في درجة أولى.

الفرع الثاني: أسباب حصر نطاق العمل بتقنية التوريق في القروض السكنية الرهنية

أكد المشرع الجزائري حصره العمل بتقنية التوريق في إطار القروض السكنية الرهنية دون غيرها من أنواع القروض، بشكل صريح من خلال عنوان القانون رقم 05-06 في حد ذاته «يتضمن توريق القروض الرهنية» والمادة الأولى منه بنصها على أن «يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام القانوني القابل للتطبيق على توريق القروض الرهنية»، ومن خلال تعريفه للقروض على أنها «السلفات الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن»⁽¹¹⁾. ويرجع اعتماد لهذا الحصر إلى تفاعل عدة أسباب لعل أهمها:

- إن التوريق كآلية حديثة لتمويل ظهر في الولايات المتحدة في أحضان القروض الرهنية، عندما اشتدت أزمة السكن وعجزت مؤسسات القرض عن تلبية كل حاجيات السوق⁽¹²⁾، فاعتمد التوريق كسبيل لتجاوز هذه الأزمة، الأوضاع نفسها تقريبا عرفت الجزائر في بداية الالفية الثالثة ارتفاع أزمة السكن، عجز الدولة عن توفيره، ارتفاع نسبة الطلب على القروض السكنية مع عجز البنوك عن تلبية كل هذه الطلبات، فكان تكريس التوريق بمثابة حل لامتناس هذه الأزمة.

- تشجيع نشاط الترقية العقارية: فتح المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية أمام الخواص، فسمح لهم بالمساهمة في حل أزمة السكن بإنجاز وتحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة⁽¹³⁾، فشجعهم للحصول على قروض مصرفية لتمويل هذه المشاريع و على الحصول على قروض بفوائد منخفضة عند إنجاز برامج عمومية للسكن⁽¹⁴⁾. لتوسيع نطاق مساهمتهم في توفير السكنات للأفراد والرقى بنشاط الترقية العقارية في الجزائر.

- توسيع نطاق صيغ التمويل الموجهة لدعم القروض العقارية: شرعت الجزائر في إعادة هيكلة نظام تمويل القروض العقارية اعتبارا من التسعينات، فحولت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن وأنشأت عدة مؤسسات تعنى بتمويل السكن منها الصندوق الوطني للسكن⁽¹⁵⁾، صندوق ضمان الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية⁽¹⁶⁾، ولتدعيم نشاط هذه المؤسسات وتوسيع صيغ تمويل القروض العقارية أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني لتختص بإعادة تمويل هذه القروض بواسطة تقنية التوريق⁽¹⁷⁾.

- اعتماد التريث في العمل بتقنية التوريق وإعطاء الفرصة لمؤسسات القرض لاستيعابها والتحكم

في استخدامها.

المطلب الثاني: إنشاء هيئة خاصة لإعادة تمويل القروض السكنية الرهنية

يعد إنشاء هيئة خاصة للتوريق، تتولى شراء القروض من المصارف لتأخذ مكانها باعتبارها دائن في مواجهة المدين الأصلي⁽¹⁸⁾، من بين الآليات الحديثة التي اعتمدها العديد من الدول كحل لمشكلة التمويل الطويل الأجل بصفة عامة، ولتمويل القروض الرهنية بشكل خاص، تبني المشرع الجزائري هذا الحل، فأسند توريق القروض الرهنية لشركة إعادة التمويل الرهني La société de Refinancement Hypothécaire (الفرع الأول)، وتعتمد الشركة في توريقها لهذه القروض على طريقتين (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شركة إعادة التمويل الرهني

استحدثت شركة إعادة التمويل الرهني بتاريخ 1997/11/27 كمؤسسة متخصصة تتولى إعادة تمويل القروض السكنية الرهنية، وتم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بتاريخ 06 أفريل 1998⁽¹⁹⁾، عرّفها المشرع الجزائري على أنها هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية⁽²⁰⁾.

تخضع الشركة باعتبارها مؤسسة مالية لأحكام قانون النقد والقرض، ولأحكام القانون التجاري باعتبارها شركة مساهمة. أسست شركة إعادة التمويل الرهني برأسمالها عمومي موزع بين 9 مساهمين هم: الخزينة العمومية، القرض الشعبي الجزائري، البنك الوطني الجزائري، بنك الجزائر الخارجي، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الشركة الجزائرية للتأمين، بنك الجزائر للتنمية الريفية، الشركة الجزائرية للتأمين، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل.

تقوم هذه الشركة بالأعمال المحدد صراحة في موضوعها والمقررة للمؤسسات المالية بموجب قانون النقد والقرض⁽²¹⁾، لذلك تعمل أساسا على ضمان⁽²²⁾:

- تبني استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية الدعم المالي لتمويل قطاع السكن وتخفيف عبئ ذلك على ميزانية الدولة.

- المساهمة في تنمية السوق المالية وتشجيع منح القروض السكنية من طرف البنوك والمؤسسات المالية في ظل إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة وشروط السوق.

- توفير الظروف الملائمة لتشجيع القرض العقاري الرهني.

- توفير التمويل الكافي للبنوك بإعادة تمويل القروض السكنية الرهنية التي تمنحها.

- إصدار سندات وقيم منقولة في إطار قدراتها على إعادة تمويل القروض السكنية قصد ضمان موارد مالية في الأسواق تسعى الشركة من خلال مهامه هذه إلى تنمية الخبرة، فيما يخص إصدار الأوراق المالية وتوحيد شروط تسجيل القروض العقارية، وإصدار سندات لرهون ذات نوعية رفيعة، بغية بنسبة السوق العقارية على المدى البعيد من خلال ترقية نظام تمويل السكن، تشجيع المنافسة في مجال منح القروض السكنية الرهنية، تمديد الاستحقاقات المتعلقة بإسناد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

الفرع الثاني: طرق إعادة تمويل القروض السكنية الرهنية

تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض الرهنية السكنية، استنادا إلى المادة 2/50 من القانون رقم 21-04 المتضمن قانون المالية⁽²³⁾، وأحكام القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية بطريقتين؛ طريقة إعادة التمويل مع حق الرجوع وطريقة إعادة التمويل دون حق الرجوع.

أولاً - إعادة التمويل مع حق الرجوع:

تقوم شركة إعادة التمويل الرهني في إطار هذه الطريقة للتمويل بمنح البنك المقرض، والذي يعتبر الدائن المرتهن والذي أطلق عليه القانون رقم 05-06 تسمية المؤسسة المتنازلة⁽²⁴⁾ تمويلا على شكل قرض مضمون برهن من الدرجة الأولى مقابل سند القرض وضمانات أكيدة في حدود 125% من قيمة مبلغ إعادة التمويل⁽²⁵⁾، يحصل بذلك على مبالغ إعادة التمويل للقروض التي منحها في حدود 80% من الضمانات المقدمة.

تبقى تلك القروض ضمن موجودات المؤسسة المتنازلة وتتحمل جميع الأخطار المرتبطة بها، كما تبقى جميع الرهون العقارية والتأمينات المرتبطة بهذه القروض مسجلة باسمها⁽²⁶⁾. لا يوجد في هذه الطريقة لإعادة التمويل حلول اتفاقي، لذلك في حالة عجز المقرض عن السداد، ترجع شركة إعادة التمويل الرهني على البنك المقرض باعتباره الدائن المرتهن.

ثانياً - إعادة التمويل دون حق الرجوع:

تخضع هذه الطريقة لإعادة التمويل لأحكام حوالة الحق المنصوص عليها في القانون المدني⁽²⁷⁾. تسمح للبنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض بالحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل المحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية الرهينة، لكن بعد تحويل جميع الرهون من الدرجة الأولى، وكل الضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني. لتتحمل بذلك جميع المخاطر المتعلقة الديون التي تمت إعادة تمويلها، بشرط أن يلتزم البنك المانح للقرض في مواجهة شركة إعادة التمويل الرهني بما يلي⁽²⁸⁾:

- إن يقبل الاستمرار في تسيير الديون وإدارة القروض المتنازل عنها، لفائدة شركة إعادة التمويل مقابل عمولة يحددها الطرفين.
- إن توقع مع شركة إعادة التمويل الرهني اتفاقية تسيير تتضمن إدارة واستمرار المبالغ المستحقة من الزبائن.
- أن يوقع على اتفاقية التنازل تتضمن التنازل عن المحافظ العقارية (الديون) لصالح شركة إعادة التمويل الرهني.

تجدر الإشارة إلى أن شركة إعادة التمويل الرهني منذ إنشائها اقتصر في تعاملاتها على الطريقة الأولى لإعادة التمويل، لذلك تبقى البنوك المقرضة هي من يتحمل مخاطر عجز المقرضين العقاريين عن

سداد ديونهم، ولذا فإنّ الضمانات المقدمة للشركة هي أوراق مالية وليست رهونا، لأن هذه الأخيرة تبقى مسجلة باسم البنك⁽²⁹⁾.

المبحث الثاني:

إجراءات إعادة تمويل القرض السكني الرهني

ركز المشرع الجزائري في ضبطه لمفهوم التوريق على الإجراءات التي تتم بها إعادة تمويل القروض السكنية الرهنية، فعرفه في المدة الثانية من القانون 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية على أنه تحويل للقروض الرهنية إلى أوراق مالية، ويتم هذا التحويل عبر مرحلتين:

- التنازل عن القروض الرهنية من قبل المؤسسة المتنازلة لصالح شركة التوريق.
 - قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية ممثلة لتلك القروض وقابلة للتداول في السوق المالية⁽³⁰⁾.
- ثم فصل الإجراءات التي يتم وفقها إعادة تمويل القرض السكني موزعة على المرحلتين السابقتين، فنظم في أحكام الفصل الثالث منه إجراءات التنازل عن القروض الرهنية (المطلب الأول)، وفي أحكام الفصل الثاني إجراءات إصدار شركة التوريق للأوراق المالية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التنازل عن القروض السكنية الرهنية

تعد مرحلة التنازل عن القروض الرهنية مرحلة مهمة جدا في إعادة التمويل والانطلاقة الفعلية للتجسيد أداة إعادة التمويل الجديدة المتمثلة في التوريق، تقوم في إطارها المؤسسة المتنازلة (البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض) بالتنازل عن القروض السكنية الرهنية التي منحها لزبائنها، لصالح شركة إعادة التمويل الرهني، يجب أن يستوفي التنازل عدة شروط (الفرع الأول). حتى يترتب آثاره القانونية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شروط التنازل عن القروض السكنية الرهنية

يعد التنازل عن القروض السكنية الرهنية أول إجراء في عملية التوريق، يفرغ التنازل الذي تقوم به المؤسسة المانحة لصالح شركة إعادة التمويل الرهني ضمن شكل قانوني معين يطلق عليه عقد أو اتفاقية التنازل، يتم بمقتضاها تحديد الاطار العام لعملية التنازل كطرق وشروط التنازل، حقوق وواجبات أطراف عملية التنازل.....

لكن لا يترتب على إبرام هذه الاتفاقية الآثار القانونية التي رتبها القانون على عملية التنازل، فترتيب هذه الآثار مرهون بإجراء آخر وهو تسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية⁽³¹⁾ وهذا طبقا لنص المادة 13 من القانون 05-06 على أن "لا يمكن إجراء تنازل عن القروض الرهنية من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التورق إلا بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية". فيما اعتبرت المادة 08 من نفس القانون اتفاقية التنازل فهر مجرد أداة لإثبات عملية التنازل من خلال نصها على ما يلي: "يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بموجب

اتفاق بين الطرفين"⁽³²⁾، بذلك تعد اتفاقية التنازل إطار مفتوح يسمح لطرفي التنازل بتدارك ما لم ينظمه جدول التنازل⁽³³⁾. لكن لا تشكل هذه الاتفاقية إطارا مستقلا عن جدول التنازل، فهي تبدأ من حيث ينتهي لذلك يجب أن توافق أحكامها مع كل ما ورد فيه⁽³⁴⁾.

في حين يعتبر تسليم جدول التنازل الإجراء الذي يسمح تنتقل ملكية الديون الناتجة عن منح القرض السكني الرهني من المؤسسة المانحة له إلى مؤسسة التوريق، وبه يصح التنازل نافذا في مواجهة المدين الأول بالقرض والغير.

نظم المشرع هذا الإجراء بنوع من التفصيل فحدد بمقتضى المادة 14 من القانون رقم 05-06 البيانات الأساسية الإلزامية التي يتعين أن يتضمنها جدول التنازل والمتمثلة في:

- تسمية عقد التنازل عن القروض المدعمة برهون عقارية ذات الرتبة الأولى.
- الإشارة إلى خضوع عملية التنازل عن القروض الرهنية لأحكام القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية.

- تعيين طرفي عملية التنازل (مؤسسة التوريق والمؤسسة المتنازلة).
- قائمة الديون المتنازل عنها.
- تحديد للمبلغ المدفوع من مؤسسة التوريق كمقابل للقروض محل التنازل.
- التزام من المؤسسة المتنازلة باستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها أو الصعبة التحصيل.
- تاريخ إيداع الجدول.

إضافة إلى هذه البيانات الإلزامية يجوز للطرفين الاتفاق على تضمين الجدول بيانات أخرى. أضفى المشرع من خلال هذه البيانات الطابع الشكلي الإلزامي الذي يجب أن يفرغ فيه جدول التنازل، ولكنه لم يبين من خلال المادة 14 السالفة الذكر الجزاء المترتب عن تخلف أحد هذه البيانات الإلزامية، لكن هذا الجزاء يمكن استنتاجه بالعودة إلى الآثار القانونية لعملية التنازل⁽³⁵⁾:

- يترتب على عدم تحديد تاريخ جدول التنازل جعل هذا الأخير عديم الأثر، باعتبار أن جدول التنازل لا يترتب آثاره إلا ابتداءً من التاريخ المحدد له⁽³⁶⁾.

- يترتب على خلو جدول التنازل من قائمة الديون المتنازل عنها فقدانه صفة الجدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية، وتحوله إلى جدول عادي.

أمام أهمية البيانات في الجدول الخاص بالتنازل في تحديد مستقبل عملية إعادة التمويل شدد المشرع في حرصه على صحة البيانات، لذلك فرض عقوبات جزائية على كل مسؤول في المؤسسة المتنازلة يقوم بإدراج أية بيانات خاصة أو غير صحيحة في جدول التنازل⁽³⁷⁾.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التنازل

يترتب عن عملية تنازل المؤسسة المتنازلة عن القروض الرهنية لمؤسسة التوريق -وبالتحديد عن تسليمه لجدول التنازل-، الآثار التالية:

- انتقال ملكية الديون التي تضمنتها القروض الرهنية من المؤسسة المانحة إلى الهيئة المكلفة بالتوريق: وذلك بغض النظر عن كل التزام يبرم من طرف مؤسسة التوريق لإعادة التنازل عنها لاحقا⁽³⁸⁾، لذلك تخرج القروض المتنازل عنها من الذمة المالية للمؤسسة المانحة وتدخل في الذمة المالية لمؤسسة التوريق.

- نقل الضمانات وتحصيل الديون: تحل مؤسسة التوريق محل المؤسسة المتنازلة بقوة القانون فيما يخص القروض المتنازل عنها، وكل أشكال الضمانات المتعلقة بها⁽³⁹⁾، هذا وتجدر الإشارة في هذا الصدد أنه من القواعد المعمول بها في الدول التي سبقتنا في مجال التوريق، أن يتضمن اتفاق التنازل بقاء واستمرارية المؤسسة المتنازلة بإدارة محفظة هذه الأصول وضماناتها تنفيذ عملية التوريق⁽⁴⁰⁾.

- التزام مؤسسة التوريق بدفع المقابل المحدد للديون المتنازل عنها.

- التزام المؤسسة المتنازلة بضمان القروض المتنازل عنها من عدة جوانب (ضمان عدم التعرض لمؤسسة التوريق، ضمان أي عيب يظهر في الديون...)، لذلك يقع عليها التزام استبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع فيها أو صعوبة التحصيل.

- تسجيل نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها في المحافظة العقارية.

- تبليغ المدين الأصلي بالقروض بحصول عملية التنازل عن القروض: لأنه إن لم يتم إعلامه يمكنه أن يتحرر قانونا من كل التزام تجاه المؤسسة المتنازلة طالما لم يكن على علم بهذا التنازل⁽⁴¹⁾، لكن أمام عدم تحديد المدة التي يتعين فيها أن يتم فيها هذا الإعلام سيصعب على المدين التمسك بهذا الدفع طالما يمكن للمؤسسة المتنازلة للمؤسسة المتنازلة إعلامه في أي وقت، طالما أن التنازل لا يحتاج إلى موافقته.

المطلب الثاني: إصدار الأوراق المالية

يشكل التوريق باعتباره تقنية لإعادة تمويل القروض الرهنية أداة ربط جديدة بين السوق المصرفية وسوق رأس المال، يسمح بتحويل القروض الرهنية التي كانت على شكل أصول غير سائلة إلى وحدات سائلة عن طريق طرحها للاكتتاب في صورة سندات مالية قابلة للتداول⁽⁴²⁾.

لذلك بعد انتهاء إجراءات التنازل عن القروض السكنية الرهنية على مستوى السوق المصرفية، تتواصل عملية التوريق في جزئها الثاني على مستوى السوق المالية، فتدخل عملية إعادة التمويل في إجراءاتها الثاني وهو إصدار الأوراق المالية، فتنتقل بمقتضاه شركة إعادة التمويل الرهني القروض المتنازل لها عنها إلى السوق المالية وتحولها إلى أوراق مالية قابلة للتداول.

تتم عملية إصدار الأوراق المالية الممثلة للقروض السكنية الرهنية وفقا لأحكام المواد من 3 إلى 7 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية ولأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلق ببورصة القيم المنقولة (الفرع الأول)، ويترتب عن هذا الإصدار آثار قانونية تنصرف إلى الأطراف المتدخلة في عملية إعادة التمويل (الفرع الثاني).

الفرع الأول: كيفية إصدار شركة إعادة التمويل الرهني للأوراق المالية

اعتبر المشرع الجزائري الأوراق المالية التي تصدرها شركة إعادة التمويل الرهني في حكم القيم المنقولة بمفهوم المرسوم التشريعي رقم 93-10، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم، تعد هذه الأوراق المالية أسهم مالية⁽⁴³⁾، أي أوراق مالية مماثلة لرأس المال الهيئة المكلفة بالتوريق، أو شكل سندات مالية أي الأوراق المالية الممثلة لديون مؤسسة التوريق⁽⁴⁴⁾.

تتخذ هذه الأوراق المالية طبقا للمادة 4 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية شكلين هما:

- السندات الاسمية: يتم التنازل عنها باتفاق الطرفين، يتعين أن تبدي شركة إعادة التمويل الرهني موافقتها على التنازل.
- السندات للحامل: تعتبر ملكا لحاملها الشرعي، تنتقل ملكيتها بالاتفاق دون الحاجة لإبلاغ شركة إعادة التمويل.

تعتمد الشركة في إصدار الأوراق المالية على إحدى الطريقتين المتعارف عليهما في البورصة، وهما الإصدار دون اللجوء العلي للادخار والإصدار باللجوء العلي للادخار⁽⁴⁵⁾:

- الإصدار دون اللجوء العلي للادخار: يعرف أيضا بتسمية الإصدار الخاص، هي أسهل وأبسط طريقة للإصدار يتم فيها إصدار الأوراق المالية دون اللجوء العلي للادخار بغرض جلب فئة معينة من المكتتبين فقط ليتم تداول الأوراق المالية بينهم⁽⁴⁶⁾.

- الإصدار باللجوء إلى الادخار العلي: أي بطريقة الدعوة العامة للاكتتاب، يتم فيه طرح الأوراق المالية على الجمهور والذي يكتتب عليها أما من خلال البنوك والمؤسسات المالية أو بواسطة الوسطاء الماليين⁽⁴⁷⁾، تخضع هذه الطريقة للإصدار لرقابة صارمة من لجنة متابعة عمليات البورصة.

تلتزم شركة إعادة التمويل بتسجيل الأوراق المالية التي قامت بإصدارها لدى المؤتمر المركزي على السندات، كما تلتزم بإيداع لديه المستندات الخاصة بالحقوق التي تم تحويلها والضمانات المرتبطة بها. يتولى المؤتمر المركزي تقييم السندات المورقة بالاعتماد على عدة معطيات منها (جودة محفظة القروض، متوسط سعر الفائدة، مدى احتمال سداد قيمة القروض قبل تاريخ الاستحقاق⁽⁴⁸⁾...).

كما يتعين على شركة إعادة التمويل الرهني بالإضافة إلى ذلك الحصول على ترخيص بالإصدار، وذلك بقيامها بنشر مذكرة إعلامية موجهة للجمهور تراعي فيها المادتين 41 و42 من المرسوم التشريعي رقم 93-10، ونظام لجنة البورصة⁽⁴⁹⁾. بعد التأشير عليها من طرف لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة، يتعين على أن تقوم بنشر بيان إعلامي تلخص فيه المعلومات الأكثر أهمية الواردة في المذكرة الإعلامية⁽⁵⁰⁾.

الفرع الثاني: آثار إصدار الأوراق المالية

يترب عن إصدار شركة إعادة التمويل الرهني للأوراق المالية آثار تمس أساسا حاملي تلك الأوراق بشكل خاص والسوق المالية للقرض الرهني بشكل عام.

ترتب عملية الإصدار لحاملي تلك الأوراق المالية مجموعة من الحقوق، يشكل الحصول على الموارد المالية جوهرها والغرض من الاكتتاب فيها، فمؤسسة التوريق عندما اشترت محفظة القروض الرهنية كان ذلك بقيمة تقل عن القيمة الاسمية للحقوق مضاف إليها فوائد⁽⁵¹⁾، على نحو يحقق الربح لحاملي تلك الأوراق، بحيث يحصلون على فوائد دورية إضافة إلى أصل مبلغ السند⁽⁵²⁾، كما يترتب لهؤلاء حق التنازل عن تلك الأوراق وبيعها في البورصة.

فيما تسمح عملية بيع الأوراق المالية في البورصة بإنعاش السوق المالية للقرض الرهني وتنويع المنتجات المعروضة في البورصة،، لاسيما وان بورصة الجزائر تعرف حالة ركود، فعدد الشركات والسندات المسعرة في البورصة محدود جدالا يتجاوز الأصابع، وكلها بأداء ضعيف في التداول⁽⁵³⁾، كما تسمح لمؤسسات القرض العقاري من الاستفادة من الأموال الناجمة عن بيع تلك الأوراق وإعادة توظيفها لمنح قروض جديدة أو في توظيفات أخرى مشابهة، والحصول على ربحية الموجودات التي تدرها وتحسين جودة ميزانيتها وهيكل رأس المال⁽⁵⁴⁾.

حققت عملية توريق القروض المصرفية بشكل عام والقروض الرهنية بشكل خاص نتائج مهمة في الدول المتقدمة، سجلت بغض النتائج المرضية في بعض الدول النامية وحتى في بعض الدول العربية، في حين لم تحقيق العملية في الجزائر نتائج مرضية تذكر وبالشكل المراد له، نظرا لنقص إقبال البنوك على توريق قروضها الرهنية، كما أنه وبسبب نقص المعلومات المنشورة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني بات تقييم نجاعة التوريق في إعادة القروض الرهنية أمر ليس بالهين، أمام عدم نشر شركة إعادة التمويل الرهني لأية معلومات عن نشاطها، لذلك تبقى تجربة بنك التنمية المحلية النموذج الوحيد المتحصل عليه في إطار هذه الدراسة، فهو أول بنك قامت مؤسسة إعادة التمويل الرهني بتوريق قروضه فاستفاد من مبلغ إعادة تمويل تجاوز 6 مليار دينار خلال الفترة الممتدة ما بين 2000 إلى 2006⁽⁵⁵⁾.

الخاتمة:

تسعى الجزائر من وراء تكريس نظام التوريق كآلية لإعادة تمويل القرض السكني الرهني إلى خلق تكامل بين السوق المصرفية والسوق المالية، ولذلك لحشد موارد تمويل جديدة لقطاع السكن لتخفيف عبئه عن ميزانية الدولة، تتم عملية إعادة التمويل للقروض الرهنية في ظل احترام النص المتضمن توريق القروض الرهنية والأحكام المنظمة لنشاط القرض، وكذا النصوص المنظمة للسوق المالية، فتخضع العملية لإجراءات منظمة صارمة حماية للمتعاملين فيها والغير.

لكن رغم وجود الإطار القانوني والمؤسسي للتوريق منذ سنوات ما تزال تجربة الجزائر في المجال فتية جدا لا تدعمها أية إحصائيات ولا أرقام تؤكد نسبة إقبال البنوك في الجزائر على توريق قروضها الرهنية التي يزداد حجمها بشكل كبير كل سنة، لاسيما أمام محدودية وضعف نشاط البورصة ككل وندرة المستثمرين فيها، رغم الانطلاق الرسمي للنشاط فيها منذ 1997.

- لبحث نفس جديد في إعادة تمويل القروض الرهنية بتقنية التوريق يتعين:
- تنشيط السوق المالية وتوسيع نشاطها لإخراجها من حالة الركود الذي تعانيه.
- تشجيع البنوك على توريق قروضها الرهنية.
- توسيع نطاق التوريق إلى أنواع أخرى للقرض.
- اعتماد نصوص خاصة تسمح للبنوك الإسلامية باستعمال تقنية التوريق.

الهوامش:

- (1) إهداء باسم داود الخفاجي، عقد التوريق المصرفي، دراسة قانونية مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة كربلاء، 2015، ص 3.
- (2) منى خال فرحات، "توريق الدين التقليدي والاسلامي"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد 01، 2013، ص 224.
- (3) أحمد فاروق وشاحي، عملية التوريق بين النظرية والتطبيق، دراسة لأحكام القانون المصري والقوانين المقارنة، دار النهضة العربية، ص 47.
- (4) BELLAS Abdalkader ، La titrisation (instrument efficace de pour la gestion du risque du crédit bancaire), Edition Légende, Alger, 2007, p 13.
- (5) قانون رقم 05-06 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.
- (6) مرسوم تشريعي رقم 10-93 مؤرخ في 23 ماي 1993، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج ر عدد 34، صادر في 23 ماي 1993، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، ج ر عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
- (7) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2016، ص 3.
- (8) انظر: الفاتح محمد علي سالم، "التوريق المصرفي"، مجلة المالية والاقتصاد، العدد 61، 2009، ص 29. وإخلاص باقر النجار، "قراءة في مفردات التوريق"، مجلة العلوم الاقتصادية، العدد 23، 2009، ص 196 – 197.
- (9) مكدال سعدية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2019، ص 202 – 203.
- (10) انظر المادتين 9 و 10 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.
- (11) المادة 2 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.
- (12) سعيد سيف السبوسي، "نظام التوريق كمصدر من مصادر التمويل في الاقتصاد الحديث"، المجلة المحكمة للدراسات الاقتصادية، العدد 02، 2019، ص 9.
- (13) مرسوم تشريعي رقم 03-93 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، صادر في 03 جانفي 1993، والملغى بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.
- (14) مرسوم تنفيذي رقم 10-120 مؤرخ في 21 أبريل 2010 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132، الذي عنوانه تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع مسكن، وكذا المرفقين في إطار البرامج المدعومة من طرف الدولة، ج ر عدد 27، صادر في 25 أبريل 2010.

- (15) مرسوم تنفيذي رقم 145-91 مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، صادر في ماي 1991، معدل ومتمم.
- (16) مرسوم تنفيذي رقم 406-97 مؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، صادر في 05 نوفمبر 1997، معدل ومتمم.
- (17) بلعساوي محمد الطاهر، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 124 – 165.
- (18) مقرر رقم 01-98 مؤرخ في 06 أفريل 1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر عدد 27، صادر في 03 ماي 1998.
- (19) المادة 2 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.
- (20) المادة 4 من المقرر رقم 01-98 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، مرجع سابق.
- (21) اطلع على الموقع الرسمي للشركة إعادة التمويل الرهني www.SRH-dz.com.
- (22) قانون رقم 21-04 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2004.
- (23) المادة 2 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.
- (24) اطلع على الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني، مرجع سابق.
- (25) مقدال سعدية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 206.
- (26) عبدلي أمينة، "الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، 2020، ص 98 (ص ص 93 – 107).
- (27) المواد من 239 إلى 250 من الأمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
- (28) عبدلي أمينة، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 100.
- (29) انظر المادة 2 من القانون رقم 05-06، يتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.
- (30) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، مرجع سابق، ص 213.
- (31) المادة 13 من القانون رقم 05-06، المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.
- (32) المادة 8 من نفس القانون.
- (33) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، ص 215.
- (34) بلعساوي محمد الطاهر، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 215.
- (35) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، مرجع سابق، ص 220.
- (36) المادة 15 من القانون رقم 05-06، المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.
- (37) المادة 25 من نفس القانون.
- (38) المادة 12 من القانون المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق نفسه.
- (39) المادة 11 من نفس القانون.
- (40) بلعساوي محمد الطاهر، "توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 170.
- (41) المادة 12 من القانون رقم 05-06، المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.
- (42) سعد سيف السبوسي، "نظام التوريق كمصدر من مصادر التمويل في الاقتصاد الحديث"، مرجع سابق، ص 70.
- (43) انظر المادة 3 من القانون رقم 05-06، المتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.
- (44) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، مرجع سابق، ص 251.
- (45) FORTI VALERIO, La titrisation des créances en droit comparé, thèse de doctorat en droit, Université de Poitiers, 2011, pp 374 – 380.
- (46) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، مرجع سابق، ص 263.
- (47) انظر المادة 42 من المرسوم التشريعي رقم 10-93، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

- (48) بوكطوك عمار، دور التوريق في نشاط البنك، حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2008، ص 28.
- (49) نظام ل ت م ع ب رقم 02-96 مؤرخ في 22 جوان 1996، يتعلق بالإعلام الواجب نشره من طرف الشركات والهيئات التي تلجأ علانية إلى الادخار عند إصدارها قيما منقولة، ج ر عدد 36، صادر في 01 جوان 1997، معدل ومتمم بالنظام رقم 01-04 المؤرخ في 08 جويلية 2004، ج ر عدد 22، صادر في 27 مارس 2005
- (50) المادة 7 من. نظام رقم 02-96، معدل ومتمم، مرجع سابق
- (51) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، مرجع سابق، ص 270.
- (52) بوكطوك عمار، دور التوريق في نشاط البنك، حالة بنك التنمية المحلية مرجع سابق، ص 25.
- (53) بن طلحة صليحة، التوريق: أداة حيوية لتنشيط السوق المالية مع قراءة لقانون توريق القروض العقارية في الجزائر، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، العدد الاول 2008، ص 108
- (54) المرجع نفسه، ص 112.
- (55) بوكطوك عمار دور التوريق في نشاط البنك، حالة بنك التنمية المحلية، المرجع نفسه.

التَّوَرُّقُ المصرفي المنتظم كبديل شرعي للتوريق التقليدي



طالب الدكتوراه/ بشير دهانت

جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

هدفت هذه الدراسة لتسليط الضوء على موضوع التَّوَرُّقِ المصرفي المنتظم كبديل شرعي للتوريق التقليدي، يكون هذا من خلال ابراز دور التَّوَرُّقِ المصرفي المنتظم كأحد التقنيات الحديثة المعتمدة لدى البنوك الإسلامية، بعد الانتشار الواسع للبنوك الإسلامية، خصوصا مع اعتماد نظام الصيرفة الإسلامية وفق النظام رقم: 02-20 المتعلق بالصيرفة الإسلامية أخذ الفقهاء المعاصرون في دراسة الطرق الشرعية الصحيحة والبديلة للتمويل والتي منها التَّوَرُّقُ. وقد خلصت الدراسة أن تقنية التَّوَرُّقِ المصرفي لا تتوافق مع البنوك الإسلامية لما لها من مأخذ وشبهة التعامل، كما أن اعتبار التَّوَرُّقِ المصرفي بديلا شرعيا للتوريق التقليدي غير صحيح.

الكلمات المفتاحية: التوريق؛ التَّوَرُّقُ المصرفي؛ البنوك الإسلامية.

Abstract:

This study aimed to highlight the subject of organized banking tawarruq as a legitimate alternative to traditional securitization, by highlighting the role of regular banking tawarruq as one of the modern techniques adopted by Islamic banks, after the wide spread of Islamic banks, especially after the adoption of the Islamic banking system in accordance with system No. 20-02 on Islamic banking, contemporary jurists took from the study of the correct and alternative methods of legitimacy for financing, including tawarruq. The study concluded that the banking tawarruq technique does not correspond to Islamic banks because of their shortcomings and suspicions of dealing, and that considering banking tawarruq as a legitimate alternative to traditional securitization is incorrect.

key words: Securitization; Banking tawarruq; Islamic Banks.

مقدمة:

يعتبر التوريق المصرفي من أكثر المواضيع التي سلط عليها الضوء في الاقتصاد، كونها تقنية حديثة ظهرت لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية، يلجأ إليها المستثمرون سواء أفراداً أو مؤسسات مصرفية، لغرض الحصول على السيولة اللازمة عند عدم توفرها لديهم.

وعليه التوريق ذو أهمية كبيرة بالنسبة للمستثمرين من جهة والبنوك والمؤسسات المالية من جهة أخرى، فهو المصدر الأساسي لاستقرار استثمارهم وضمان استمرارها، لذا توفر البنوك والمؤسسات المالية هذه التقنية لعملائها.

وعليه سعت الجزائر إلى وضع الأطر القانونية التشريعية والتنظيمية اللازمة لمزاولة نشاط التوريق، من خلال إصدار القانون رقم: 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

يعرف القرض في الشريعة الإسلامية بأنه تمليك الشيء على أن يرد بدله، أما القرض في البنوك الإسلامية فيخضع لنفس التزامات البنوك التقليدية وهي التزامات قانونية، لكن يجب أن تكون هذه الالتزامات لا تتعارض مع قوانينها الخاصة ونظمها الأساسية، ومنها تماشيها مع الشريعة الإسلامية وتحريم الربا أخذاً ولا عطاءً، لهذا سعت البنوك الإسلامية لتقديم مجموعة من الخدمات المصرفية الائتمانية، والبحث عن طرق بديلة للتمويل يتم استخدامها لدى البنوك التجارية التقليدية، والتي منها التَّوَرُّق المصرفي المنتظم، الذي عرف جدلاً فقهيًا وشرعياً كبيراً لما عليه من مأخذ وأخطار على جميع الأطراف والاقتصاد.

ولأجل المساهمة في هذا الموضوع، ارتأيت الخوض فيه من خلال طرح إشكالية تتمحور حول: هل يمكن اعتبار نظام التَّوَرُّق المصرفي بديلاً شرعياً عن التوريق التقليدي؟

وفي سبيل الإلمام بهذا الموضوع قسمته إلى مبحثين: تناولت في المبحث الأول مفهوم التوريق والتَّوَرُّق المصرفي المنتظم والمقسم بدوره لمطلبين، أما المبحث الثاني والمعنون بـ: تطبيقات التَّوَرُّق المصرفي المنتظم كذلك قمته إلى مطلبين اثنين.

وقد اعتمدت في هذه الدراسة المنهج الوصفي للتعرف على الجوانب النظرية لموضوع التَّوَرُّق المصرفي وذلك من خلال التأصيل النظري له ومراجعة الدراسات السابقة ذات الصلة، أما المنهج التحليلي اعتمدته عند شرح مختلف النصوص القانونية ومنها بالأساس القانون رقم: 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، والنظام رقم: 02-20 المتعلق بالصيرفة الإسلامية.

المبحث الأول:

مفهوم التوريق والتَّوَرُّق المصرفي المنتظم

يكتسي تحديد مفهوم كل من التوريق والتَّوَرُّق المصرفي المنتظم أهمية بالغة لموضوع الدراسة، وذلك لإمكانية التمييز بين التقنيتين فهناك من يستعمل اللفظتين على الرغم من اختلافهما، وهذا ما سأطرق إليه من خلال المطلب الأول مفهوم التوريق، أما المطلب الثاني التَّوَرُّق المصرفي المنتظم.

المطلب الأول: تعريف التوريق والتَّوَرُّق المصرفي المنتظم

يعتبر التوريق عملية تحويل للقروض الرهنية المصرفية إلى أوراق مالية قابلة للتداول، لهذا وجب علينا الخوض في تعريفه لغة واصطلاحاً بالإضافة للتعريف التشريعي، بغية الوصول لتعريف موحد للتوريق، كذلك هو الحال بالنسبة للتَّوَرُّق المصرفي المنتظم.

الفرع الأول: المقصود بالتوريق

تتعدد التعاريف المتعلقة بالتوريق من الناحية اللغوية والمعنى الاصطلاحي، لنجد له تعريف قانوني.

أولاً: لغة

في اللغة العربية التوريق مشتق من كلمة وَرَقٌ بفتح الواو وكسر الراء فكما جاء في القرآن الكريم قوله تعالى:

﴿قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِثْتُمْ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا﴾ سورة الكهف: الآية 19،

وَوَرِقِكُمْ بمعنى دراهمكم أي بمعنى النقود والمال، أيضا التوريق لغة هو إخراج الأوراق.

والوَرِقُ والوَرَقُ والوَرَقُ هو الدراهم، وفي الصحاح: الوَرِقُ الدراهم المضروبة⁽¹⁾.

بفتح الواو والراء فهو ما يكتب فيه أو يطبع عليه، ويقال أَوْرَقَ الشجر بمعنى ظهر ورقه والوَرَاقَةُ حِرْفَةُ الوراق الذي يورق الكتب ويكتب، والوَرَاقُ من يحترف نسخ الكتب أو تجارتها⁽²⁾.

ثانياً: اصطلاحاً

يعرف التوريق على أنه عملية تحويل للقروض وأدوات الديون غير السائلة إلى الأوراق مالية سائلة والتي تعرف بالأسهم والسندات، تكون قابلة للتداول في أسواق المال-البورصة-هذه الأوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين⁽³⁾.

ثالثاً: المدلول التشريعي للتوريق

تطرق المشرع الجزائري لتعريف التوريق من خلال نص المادة 2 من القانون 05-06، المتعلق بتوريق القروض الرهنية⁽⁴⁾: "التوريق: عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية".

ما يمكن استخلاصه بخصوص تعريف التوريق هو أنه عملية تحويل للقروض-على وجه الخصوص القروض الرهنية- من شكلها غير السائل إلى موجودات مالية تكون عبارة عن أوراق مالية-الأسهم والسندات- يمكن تداولها في بورصة القيم المنقولة بغية الحصول على السيولة.

الفرع الثاني: تعريف التَّوَرُّق المصرفي المنتظم

في هذا العنصر أقوم بعرض تعاريف تخص التَّوَرُّق المصرفي المنتظم وما يشابهه من مصطلحات.

أولاً- التَّوَرُّقُ المصرفي المنتظم لغة:

من الناحية اللغوية لا يختلف التوريق عن التَّوَرُّق، لأن كلاهما من نفس المصدر هو وَرَقٌ.

ثانياً- اصطلاحاً:

جاء في تعريف التَّوَرُّق اصطلاحاً عدة مقاصد ومنها نذكر:

التَّوَرُّق: "أن يشتري سلعة نسيئة، ثم يبيعها نقداً لغير البائع، بأقل ما اشتراها به، ليحصل بذلك على النقد"⁽⁵⁾.

كذلك التَّوَرُّق اصطلاحاً هو شراء سلعة لبيعها إلى آخر غير بائعها الأول، بغية الحصول على السيولة⁽⁶⁾.

وقد قسم التَّوَرُّق إلى عدة تصنيفات هي:⁽⁷⁾

1- التَّوَرُّق الفقهي أو الفردي: يتم من خلاله الحصول على النقد عن طريق شراء سلعة بأجل من البائع (المورد)، ثم يبيعها نقداً لطرف آخر غير البائع الأول.

2- التَّوَرُّق المصرفي البسيط: يتم فيه الحصول على النقد بثمن أجل من المصرف، على أن يقوم المشتري بقبض السلعة بنفسه والبحث عن مشتري آخر لها.

3- التَّوَرُّق المصرفي المنتظم: هو تولى المصرف ترتيب أو تنظيم الحصول على النقد للمستورق -طالب النقد-، بأن يبيعه سلعة بثمن أجل، ثم يبيعها البنك نيابة عن المستورق بثمن نقدي لطرف آخر بأقل من الثمن الأول، ويسلم الثمن النقدي للمستورق.

4- التَّوَرُّق المصرفي العكسي: هو صورة التَّوَرُّق المصرفي المنتظم، مع كون المستورق هو البنك والممول هو العميل لديه.

ثالثاً- التعريف التشريعي للتَّوَرُّق المصرفي المنتظم:

لا يوجد في التشريع الجزائري قانوناً يحكم التَّوَرُّق المصرفي المنتظم، كذلك هو الحال بالنسبة للتشريعات المقارنة -في حدود اطلاعي-.

الملاحظ من خلال التعريف الاصطلاحي، أن التَّوَرُّق المصرفي المنتظم ظهر كنتيجة لحاجة البنوك لتوفير السيولة لعملائها في تقنية تقوم بها البنوك الإسلامية رغم عدم وجود إطار قانوني لها، فالقانون رقم: 05-06، المتعلق بتوريق القروض الرهنية، ورد فيه معاملات تتنافى مع المعاملات المالية الإسلامية والتي منها القروض الربوية، كذلك السندات التي لها فوائد ربوية.

كما استنتجت من خلال البحث عن تعريف للتَّوَرُّق المصرفي المنتظم أنه مجرد نوع من أنواع البيوع وليس تقنية تسعى من خلالها البنوك الإسلامية أو التقليدية للبحث عن التمويل والسيولة، فالأقرب -حسب رأي- أن التَّوَرُّق هو عبارة عن قلب للدين أو تحويل الدين، بمعنى شخص عليه دين يقوم بالذهاب للبنك كي يشتري منه الدين على أساس أنه ورقة مالية -سند أو سهم-، لها تاريخ استحقاق عجز هو عن تسديدها ليتم تداولها.

المطلب الثاني: تمييز التوريق عن التَّوَرُّق المصرفي المنتظم

يختلف التوريق عن التَّوَرُّق المصرفي المنتظم في نقاط عدة، من حيث المحل، أو من حيث الهدف أو الناتج كذلك المخاطر الناتجة عنهما، هذا لا ينفي وجود تشابه بينهما.

الفرع الأول: أوجه التشابه بين العمليتين

يتفق التوريق مع التَّوَرُّق المصرفي المنتظم في نقاط نذكر منها⁽⁸⁾:

1. من الناحية اللغوية كلا اللفظتين مشتق من نفس الكلمة وهي "ورق".
2. الغرض من التقنيتين هو الحصول على السيولة النقدية.
3. لهما نفس الأطراف، في التوريق نجد المدين والدائن والمشتري، كذلك في التَّوَرُّق هناك المستورق أي طالب المال، البائع، والمشتري الثاني.

الفرع الثاني: أوجه الاختلاف بين التوريق والتَّوَرُّق المصرفي المنتظم

من خلال البحث في العمليتين وجدت هناك عدة نقاط اختلاف بينهما سواء من حيث المحل في كلا العمليتين، كذاك الهدف المرجو من ممارسة العمليتين، إضافة للمخاطر الناجمة عنهما والتي سنتناولها في هذا العنصر .

أوجه الاختلاف بين كلا العمليتين:⁽⁹⁾

1. من حيث المحل: يختلف التوريق في كون محله إما القروض المدرة للفوائد أو الديون، في حين المحل في التَّوَرُّق المصرفي المنتظم يكون أصول عينية (أسهم الشركات، الحصص العينية والسلع المادية).
2. من حيث الناتج: يختلف التوريق في الناتج المتأتي منه، هو أوراق مالية قابلة للتداول في البورصة على أساس فوائد تجنى من تداولها، أما الناتج من عملية التَّوَرُّق المصرفي المنتظم فهو تدفق نقدي على أساس الربح أو الخسارة، أو إصدار أوراق مالية تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
3. أما من حيث المخاطر: فالتوريق ينتج أوراق مالية يتحمل المستثمرون والمصدرون مخاطر متعددة كعدم الوفاء من طرف المدين الأصلي، أما التَّوَرُّق المصرفي المنتظم فيخضع لضوابط أخلاقية من حيث المشاركة في المخاطر والمكاسب (نظام الربح والخسارة).
4. من حيث الهدف: الهدف من التوريق هو المساهمة في النمو الاقتصادي المالي، أما التَّوَرُّق المصرفي المنتظم الهدف منه هو المساهمة في النمو الاقتصادي الحقيقي.

5. من حيث النصوص المنظمة: يخضع التوريق لنصوص قانونية خاصة تتمثل في القانون رقم: 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، السالف الذكر، أما التَّوَرُّق المصرفي المنتظم فلا يوجد قانون خاص ينظمه.

6. التَّوَرُّق يدل على الطلب ويراد به إنشاء معاملة بالدين، بينما التوريق يدل على تفعيل دين موجود سابقا مؤجل السداد، وعليه فإن التَّوَرُّق المصرفي المنتظم هو مرحلة أولى للمديونية والتوريق هو مرحلة ثانية للمديونية⁽¹⁰⁾.

7. تقوم عملية التوريق على تداول الديون ببيعها كلها إلى من يتولى تحصيلها بسعر أقل، أو بيع الفوائد فقط وتبقى ملكية الدين ثابتة للدائن الأصلي مع تحمل المخاطرة غير أنه يستعجل الفوائد معجلة بسعر أقل، بينما في التَّوَرُّق المصرفي المنتظم هو معاملة يحتاج فيها شخص للنقد يلجأ للبنك ليشتري سلعة بالأجل لبيعها لغير بائعها بسعر أقل لحاجته للنقد⁽¹¹⁾.

يمكنني أن استنتج من خلال التمييز بين التوريق و التَّوَرُّق المصرفي المنتظم، أنه رغم التشابه الكبير بين العمليتين من حيث أصل الكلمتين، كذلك غرضهما هو الحصول على السيولة النقدية، إضافة للأطراف المكونة لهما، إلا أن نقاط الاختلاف كثيرة تجعل العمليتين يتمايزا عن بعضهما البعض، لهذا الغرض سأقوم بدراسة لتطبيقات العملية للتَّوَرُّق في المبحث الموالي.

المبحث الثاني:

تطبيقات التَّوَرُّق المصرفي المنتظم

من خلال الدراسة المتعلقة بالتَّوَرُّق المصرفي المنتظم، والخوض في التفرقة بين العمليتين، وجدت أن هناك اجراءات تجريها البنوك الاسلامية بصيغة التَّوَرُّق هي محل جدل كبير من حيث شرعيتها، وعليه سأقوم بتناول التكييف الفقهي للتَّوَرُّق المصرفي المنتظم والاجراءات العملية، أما في المطلب الثاني سأتناول فيه مبررات لجوء البنوك الاسلامية للتعامل بالتَّوَرُّق المصرفي المنتظم رغم الجدل حوله.

المطلب الأول: تكييف التَّوَرُّق المصرفي المنتظم واجراءاته

تسعى البنوك لتحقيق غاياتها وأهدافها وارضاء زبائنها، لذا توجد أنواع مختلفة من الخدمات التي تساعد في التمويل والتي منها التَّوَرُّق، لهذا الغرض سنتعرف على الاجراءات التي يجب اتباعها بالإضافة للشيء المهم وهو التكييف الفقهي للتَّوَرُّق أو بمعنى آخر هل يصلح التَّوَرُّق أن يحل محل التوريق التقليدي؟

الفرع الأول: تكييف التَّوَرُّق المصرفي المنتظم

يعتبر التَّوَرُّق المصرفي المنتظم من المنتجات التي استعملتها البنوك الإسلامية حديثا، حيث يعود أول ظهور له سنة 2000م تقريبا⁽¹²⁾.

لذا اتجهت كثير من المؤسسات المالية الاسلامية المعاصرة للتعامل بالتَّوَرُّق المصرفي المنتظم كبديل شرعي للقرض الربوي المحظور الذي تقدمه البنوك التقليدية من جهة، وكبديل عملي منتظم مبرم للتورق الفردي غير المنتظم، بهدف توفير السيولة المطلوبة للعميل، بالرغم من أن التَّوَرُّق من الصيغ المشبوهة، حيث صدرت عدة فتاوى تحرم التعامل بالتورق المصرفي كان أقواها الصادرة عن مجمع الفقه الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي⁽¹³⁾.

أصدر مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن المؤتمر الاسلامي في دورته التاسعة عشرة شهر أفريل 2009، والذي انعقد بمدينة الشارقة بالإمارات العربية المتحدة، قراراً وصف بالتاريخي يقضي

بتحريم وعدم جواز التورقان (التَّوَرُّقُ المصرفي المنتظم و التَّوَرُّقُ العكسي)، يرجع سبب التحريم حسيهم لأن فيهما تواطؤا بين الممول (البنك) من جهة والعميل (المستورق) من جهة أخرى، صراحة أو ضمنا أو عرفا تحايلا لتحصيل النقد بأكثر منه في الذمة وهوربا⁽¹⁴⁾.

ذهب بعض العلماء والباحثين المعاصرين إلى جواز التعامل بصيغة التورق المصرفي المنتظم، ومنهم: الشيخ عبد الله المنيع، محمد علي القري، موسى آدم عيسى، يوسف القرضاوي، ودليلهم في هذا مشروعية البيع لقوله تعالى:

﴿الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ﴾، سورة البقرة، الآية 275. كذلك مشروعية المداينات والمخارج الشرعية⁽¹⁵⁾.

بالإضافة لكون الأصل في المعاملات الإباحة، إلا ما دل الدليل على تحريمه، كذلك كثيراً من الناس يلجؤون للبنوك الربوية للاقتراض، لحاجتهم للسيولة النقدية، فالتَّوَرُّقُ المصرفي المنتظم هو بديل شرعي للقروض الربوية حسيهم⁽¹⁶⁾.

ملخص القول أن التَّوَرُّقَ والتوريق كلاهما تقنيتين محل جدل وخلاف، وهذا ما جاء في "ندوة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي بجامعة الأزهر" والتي نشرت في جريدة الشرق الأوسط حيث جاء في المقال: "قضية التورق والتوريق بين أحكام الشريعة الإسلامية والتطبيق المالي المعاصر من مختلف جوانبها الشرعية والاقتصادية والفقهية والتطبيق العملي لها تشغل جدلا كبيرا، وأوضحت الندوة أن قضية التورق والتوريق تشهد خلطا كبيرا لدى الكثير حتى بعض المتخصصين، حيث أكد مدير عام مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي إلى أن التورق أداة تمويلية زاد استخدامها في البنوك الإسلامية لتوفير النقود للعملاء بديلا عن القرض بفائدة وذلك وفق ترتيبات معينة أطلق عليها التورق المصرفي المنتظم حيث يقوم على بيع البنك سلعة لعميله بالأجل ويوكل العميل البنك لبيعها نقدا ويسلمه المبلغ ثم يسدد العميل ثمن الشراء على أقساط وبذلك يحصل العميل على النقد المطلوب ويحصل البنك على الربح بين شرائه السلعة نقدا وبيعها للعميل بالأجل، في حين أن التوريق يقوم على بيع مؤسسة مالية الديون التي لها على الغير في صورة حوالة حق إلى شركة توريق التي تقوم بإصدار سندات بقيمة الدين وطرحها للاكتتاب العام كل سند بقيمة اسمية معينة"⁽¹⁷⁾.

الفرع الثاني: الاجراءات العملية للتَّوَرُّقِ المصرفي المنتظم

أوجدت بعض البنوك الاسلامية تقنية التمويل عن طريق التَّوَرُّقِ المصرفي لاجتذاب العملاء المتعثرين في تسديد ديونهم والفوائد المركبة لدى البنوك التقليدية الربوية، وهي تقنية عبارة عن قلب الدين من قرض ربوي إلى قرض نشأ عن طريق التَّوَرُّقِ⁽¹⁸⁾.

تتمثل طريقة التَّوَرُّقِ المصرفي لدى البنوك الاسلامية من خلال شراء الأسهم كما يلي:⁽¹⁹⁾

- 1- يطلب العميل المتَّوَرِّقُ من البنك الإسلامي التمويل بأسلوب التَّوَرُّق المصرفي المنتظم.
 - 2- يقوم البنك بعرض قائمة بأسعار السلع، ليحدد العميل نوع السلعة⁽²⁰⁾.
 - 3- في هذه الحالة تكون السلعة هي الأسهم، يقوم العميل المتورق بشراء الأسهم من البنك الاسلامي بثمان مؤجل، يسدده العميل على شكل أقساط.
 - 4- يقوم العميل ببيع الأسهم في السوق المالية بنفسه أو بتوكيل البنك الاسلامي ببيعها نقدا نيابة عنه لطرف ثالث، وتوضع قيمتها في حساب العميل المتورق.
- وعليه، تتلخص الاجراءات -حسب رأي- في كون العميل المتورق يكون عليه دين لدى بنك أو غيره تعثر في سدادته وتراكمت عليه فوائد الدين، يقوم هذا الأخير بترتيب عملية تمويل عن طريق التورق لدى البنك الاسلامي، هذا الأخير يصدر أسهما تمثل الدين الذي على عاتق العميل المتورق ويقوم ببيعها في السوق المالية سواء بنفسه أو البنك نيابة عنه، لتقدم له السيولة المطلوبة ويفك دينه، تشبه العملية هذه عملية التوريق للقروض الرهنية غير أنه لا توجد هيئة مكلفة بالتوريق أو مؤسسة التوريق كما سماها المشرع الجزائري في القانون 05-06 السالف الذكر، ولا وجود للمؤتمن المركزي على السندات، كما أن الأوراق المالية التي يمكن إصدارها هي الأسهم فقط لأنها تتماشى مع مبادئ البنوك الإسلامية ألا وهي تحريم الربا أخذاً ولا عطاءً، أما في حالة تعثر البنك الإسلامي وحاجته للسيولة نكون أمام التورق المصرفي العكسي حيث يكون البنك الإسلامي هو المستورق.

المطلب الثاني: مبررات التعامل بالتَّوَرُّق المصرفي المنتظم من طرف البنوك الإسلامية

إن السبب وراء تمسك البنوك الإسلامية بتطبيق صيغة التَّوَرُّق المصرفي المنتظم يعود للمبررات الآتي ذكرها، وهي ايجابيات التورق المصرفي المنتظم حسب مؤيدي استخدام هذه التقنية، ومن جهة أخرى توجد مخاطر أو محاذير للتعامل بالتَّوَرُّق المصرفي المنتظم.

الفرع الأول: ايجابيات التعامل بالتورق المصرفي المنتظم

إنَّ الغاية من لجوء البنوك الإسلامية لتقنية التورق ما هو إلا نتيجة للتعامل غير الصحيح لهاته التقنية ومنها:⁽²¹⁾

1. قيام بعض عملاء المراجعة⁽²²⁾ لأجل للأمر بالشراء بالتورق بعيدا عن البنوك، ويقعون في خسائر فادحة، لذلك يمارس البنك صيغة التمويل بالتورق لتقليل الخسائر.
2. يتواطأ بعض عملاء المراجعة لأجل للأمر بالشراء مع بعض الموردين بالقيام بالتورق بصيغة العينة المحرمة شرعا، ويقوم البنك بمساعدتهم لتجنب هذه الصيغة المحرمة.
3. هناك بعض العملاء الذين يتعاملون مع البنوك التقليدية بنظام الائتمان بفائدة وعليهم ديون لها، ويريدون تحويل معاملاتهم إلى المؤسسات المالية والمصارف الإسلامية، وهذا يتطلب الحصول على نقد لتسديد المديونيات القديمة، وبذلك يقوم المصرف الاسلامي بتمويلهم بصيغة التورق ليتحولوا للتعامل معه؛ حاجة بعض العملاء إلى النقد وليس السلع لتمويل بعض معاملاتهم، ولا تصلح صيغة المراجعة

لذلك، بل الأنسب لهم وللمصرف صيغة التورق، وذلك للمحافظة عليهم بدلا من اللجوء إلى المصارف التقليدية.

كما يوفر التَّوَرُّقُ لأطرافه والاقتصاد عامة إيجابيات عدة ومنها نذكر:⁽²³⁾

أولاً- بالنسبة للبنوك الإسلامية:

1. يحقق التَّوَرُّقُ معدلات ربحية كبيرة تفوق العائد من نظام الفائدة الربوية المستخدمة لدى البنوك التجارية التقليدية.

2. يساهم التَّوَرُّقُ المصرفي في إدارة سيولة البنوك الإسلامية من خلال توفير السيولة اللازمة لها عند العجز، والعكس صحيح في حالة الفائض حيث يتم توظيفها.

3. اجتذاب عملاء جدد، وكذا كسب رضا العملاء ما يحقق زيادة في القدرة التنافسية للبنوك الإسلامية.

4. قلة مخاطر التمويل بصيغة التورق من منظور البنك الإسلامي، فإذا ما تمت مقارنتها مع صيغ التمويل الأخرى كالمضاربة أو المشاركة مثلا⁽²⁴⁾.

ثانياً- بالنسبة للعملاء:

1. الاستفادة من التمويل للمشاريع الاقتصادية والاجتماعية والتي منها السكن على اعتبار أنه مشكل يؤرق الأفراد والدولة على حد سواء، ودون فائدة ربوية فهو بديل شرعي عن القرض الربوي.

2. الاستفادة من الأرباح التي توزعها البنوك الإسلامية على أصحاب الودائع توازي هذه الأرباح أو تفوق الفائدة المقدمة من البنوك التجارية التقليدية.

3. سرعة اجراءات تقنية التورق للوفاء باحتياجات بعض العملاء المستعجلة، إذا ما تمت مقارنتها بصيغ التمويل الأخرى، على غرار المضاربة، المشاركة، الاجارة، والاستصناع والسلم⁽²⁵⁾.

4. تمكين المدينين من سداد ديونهم لدى البنوك التجارية التقليدية، حيث تستخدم البنوك الإسلامية التورق لتحول المدين من البنوك التجارية ليتعامل مع البنوك الإسلامية.

ثالثاً- بالنسبة للاقتصاد عامة:

1. يسمح التورق المصرفي بالمساهمة في تمويل المشاريع الخطرة، والمعروف أنَّ البنوك الإسلامية تدخل كشريك في المشاريع التي تمويلها، إلا أنَّ التورق المصرفي سمح بتمويل هذا النوع من المشاريع دون أن يكون البنك الإسلامي شريكا ودون أن يتحمل خطر عدم نجاح المشروع.

2. يساهم التورق المصرفي في تنشيط الأسواق ومنها الأسواق المالية المختصة بروج منتجات التورق المصرفي مثل التورق عن طريق الأسهم.

رغم ما يحققه التَّوَرُّقُ من إيجابيات سواء للبنوك الإسلامية أو العملاء من أفراد ومؤسسات بالإضافة للاقتصاد عامة، فإن له سلبيات تجعل التعامل به محل مخاطر وتخوف.

الفرع الثاني: سلبيات التعامل بالتَّوَرُّق المصرفي المنتظم

ينتج عن التَّوَرُّق المصرفي سلبيات عدة بالنسبة للبنوك الإسلامية، كذلك بالنسبة للأفراد، والاقتصاد.

أولاً- سلبيات التَّوَرُّق بالنسبة للبنوك الإسلامية:

1. انحراف بعض البنوك الإسلامية عن الدور المنوط لها في المساهمة الفعالة في تنشيط التمويل الاستثماري لخدمة الاقتصاد الوطني والتهوض بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية إلى الاهتمام بالتنافس مع البنوك التجارية التقليدية، والمساهمة في الانفاق الاستهلاكي وتراكم الديون، وتغليب مصالحها في الحرص على زيادة أرباحها⁽²⁶⁾.

2. إئثار كاهل البنوك الإسلامية خصوصاً والعملاء المستورقين بالديون من خلال طلب وتقديم السيولة العاجلة بدون دراسة موضوعية لتداعياتها الاقتصادية والاجتماعية، أي دون دراسة الجدوى الاقتصادية للسيولة الممنوحة للمستورقين.

3. ربما يؤدي التوسع في عمليات التورق المصرفي إلى أن تستغني البنوك الإسلامية مستقبلاً عن كل العقود وصيغ التمويل الإسلامية، كالمضاربة والمربحة والمشاركة وغيرها⁽²⁷⁾.

ثانياً- سلبيات التَّوَرُّق بالنسبة للعملاء:

1. إن التوسع في التورق المصرفي سيزيد من تخفيض دور السلع في التمويل، ومزيد من الإغراق في الديون والتوسع في تداولها، ومزيد من العاجزين عن الدفع وهذه ملامح النظام الربوي⁽²⁸⁾.

2. يؤدي التورق المصرفي المنتظم إلى ارتفاع الإنفاق الاستهلاكي، لأن نسبة كبيرة من القروض الفردية ستوجه لإشباع الحاجات الآنية أو الكمالية ويكون هذا على حساب الاحتياجات المستقبلية ومثالها السكن بدرجة أولى²⁹.

ثالثاً- سلبيات التَّوَرُّق على الاقتصاد:

1. إنَّ التَّوَرُّق يزيد من حدة المديونية، والتي لها أثر سلبي على الاقتصاد ومن مقاصد الشريعة في التمويل كبح جماح المديونية من خلال ربط المداينات بالنشاط الاقتصادي الفعلي⁽³⁰⁾.

2. زيادة حجم السيولة لدى الأفراد وزيادة قدراتهم الشرائية ومن ثمة زيادة الطلب والذي لا يصاحبه زيادة في المعروض من الإنتاج فالتورق لا يسهم في زيادة الإنتاج فترتفع معدلات الأسعار⁽³¹⁾.

الخاتمة:

أخلص في ختام هذه الدراسة، أن البنوك الإسلامية أوجدت العديد من الصيغ التمويلية التي تتماشى مع مبادئها وأساسها الشريعة الإسلامية، كذلك تحريم الربا أخذاً ولا عطاءً، إلا أنَّ الجدول القائم حول تقنية التَّوَرُّق جعلت البنوك الإسلامية في موقف حرج فهي مطالبة بتحقيق التمويل واستحداث تقنيات جديدة لكن بضوابط شرعية ودون الانحراف.

ومن جملة النتائج المتوصل إليها أذكر:

1. إنَّ التَّوَرُّقَ ما هو إلا نوع من أنواع البيوع، غير أن التورق المصرفي المنتظم والعكسي استحدثتها البنوك الإسلامية على غرار صيغ التمويل المعروفة وهي: المrabحة، المشاركة، المضاربة وغيرها المنصوص عليها في النظام رقم 20-02 السالف الذكر.

2. من الناحية العملية حسب اطلاعي، لا يمكن تطبيق تقنية التَّوَرُّقِ المصرفي واعتمادها بديلا لصيغ التمويل الإسلامية هذا من جهة، ومن جهة أخرى توريق القروض الرهنية التي هي عبارة عن تجديد الدين أو قلب الدين من خلال إصدار أوراق مالية يتم تداولها، وهذا ما لا يتماشى مع المبادئ الأساسية للبنوك الإسلامية.

3. القانون رقم 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية لم يعطي بديلا صريحا يمكن للبنوك الإسلامية أو شبائيك الصيرفة الإسلامية استخدامه، كذلك هو الحال بالنسبة للنظام رقم 20-02 الذي قدم الإضافة التشريعية لسد الفراغ الذي كان سائدا في النظام البنكي، ومكن البنوك وشبائيك الصيرفة الإسلامية من التواجد في النشاط البنكي دون اللجوء للفائدة، إلا أنه أهمل التقنيات الحديثة لتمويل المشاريع السكنية التي تعرف تزايدا كبيرا.

4. المخاطر التي يحملها التوريق والتَّوَرُّقُ على حد سواء بالنسبة لجميع الأطراف والاقتصاد بصفة عامة، في حالة الإفراط في استخدام كلا العمليتين، ينقل كاهل الفرد المستورق والبنك الإسلامي بالديون ويكدهسها.

في هذا السياق أرى، أنه كان من الأفضل على البنوك الإسلامية وشبائيك الصيرفة الإسلامية، أن تلتزم مع المبادئ التي سطرته الشريعة الإسلامية وعدم اللجوء لاستحداث تقنيات حديثة من شأنها أن تجعل العمل بها محل جدل وخلاف شرعي. وعليه يمكن تقديم التوصيات الآتية:

1. ضرورة التماسي مع المبدأ المعتمد لدى البنوك الإسلامية وهو عدم التعامل بالفائدة أخذًا ولا عطاءً وعدم الانحراف عن الدور الذي جاءت به البنوك أو شبائيك الصيرفة الإسلامية.

2. توعية الأفراد والمؤسسات على حد سواء، بالمخاطر التي تنتج عن الإفراط في استخدام التقنيتين التوريق والتَّوَرُّق.

3. التشجيع على اللجوء لصيغ التمويل الإسلامية التي نص عليها نظام بنك الجزائر رقم. 20-02 السالف الذكر.

4. بالنسبة للبنوك ضرورة التماسي وفق صيغ التمويل الإسلامي ومنها خصوصا المrabحة والمشاركة وكذا الاجارة المنهية بالتملك لما لها من ضمان للأطراف، وخلوها من الشبهة الربوية.

5. الابتعاد عن الابتكار في صيغ التمويل الإسلامية -من باب سد الذرائع-، من خلال استحداث صيغ تمويلية حديثة أو حيل للحصول على التمويل، والاكتفاء بما يتماشى ومبادئ الشريعة الإسلامية.

نافلة القول، لا يمكن للتورق المصرفي المنتظم أو العكسي أن يكون بديلا شرعيا يمكن استخدامه لدى البنوك الإسلامية لما عليه من مأخذ وعدم توفقه مع الشريعة الإسلامية التي هي مبدأ التعامل في البنوك الإسلامية، وعليه أقترح على المشرع الجزائري تعديل قانون توريق القروض الرهنية، القانون رقم 05-06 السالف الذكر، بما يتماشى مع صيغ التمويل الإسلامية المعتمدة وفق النظام رقم: 20-02 السالف الذكر، وكذا البنوك الإسلامية التي تعتمد في تمويلها وخلق موارد مبنية على الشريعة الإسلامية، هذا الأمر من بدوره يعطي دفعة ونجاعة للتوسع في استخدام صيغ التمويل الإسلامي لدى البنوك التقليدية التي تستخدم الصيرفة الإسلامية هذا من جهة، ويعزز مكانة البنوك الإسلامية في النظام البنكي من جهة، ويشجع تمويلها خصوصا للبرامج السكنية التي هي مشكل المجتمع الجزائري.

الهوامش:

- (1) أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، المجلد العاشر، دار صادر، بيروت، دس ن، ص 375.
- (2) مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، دار التحرير للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1989، ص ص 665-666.
- (3) عبيد علي أحمد الحجازي، التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرهن العقاري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص 10.
- (4) القانون رقم: 05-06 المؤرخ في: 20 فبراير سنة 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 15، المؤرخة في: 2006/03/12.
- (5) رياض بن راشد عبد الله آل رشود، التَّوَرُّقُ المصرفي، الطبعة الأولى، الإدارة العامة للأوقاف، قطر، 2013، ص 27.
- (6) لخضر أوصيف، لوزة فرحاتي، "التورق المصرفي المنظم في إطار المعاملات المالية الإسلامية المعاصرة"، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 15، العدد 02، سنة 2021، ص 335.
- (7) نفس المرجع، ص 336.
- (8) فريدة سقلاب، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2016، ص 43.
- (9) عبد الرؤوف حلواجي، نظام توريق القروض المصرفية الرهنية كآلية لدعم الائتمان المصرفي، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2021/2020، ص 25.
- (10) فريدة سقلاب، مرجع سابق، ص 43.
- (11) نفس المرجع، نفس الصفحة.
- (12) زين الدين بن عامر، أحمد عمان، "التورق المصرفي آخر انحرافات المصارف الإسلامية-دراسة تحليلية للأنشطة التمويلية لبنك اسلام ماليزيا (1988-2016)-"، مجلة البحوث الاقتصادية المتقدمة، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 5، العدد 1، 2020، ص 44.
- (13) نفس المرجع، ص 45. كذلك: حمزة جمال سليم اسماعيل، "التورق الفردي والتورق المصرفي المنظم -من منظور اسلامي-"، التورق وتطبيقاته المعاصرة في المصارف الإسلامية، مؤلف جماعي، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية، برلين، ألمانيا، 2021، ص 48.
- (14) لخضر أوصيف، لوزة فرحاتي، مرجع سابق، ص 337. كذلك: هيثم عبد الحميد خزنة، "التورق المصرفي وتطبيقاته في المصارف الإسلامية"، مجلة معارف، جامعة البويرة، الجزائر، المجلد 7، العدد 12، 2012، ص 88.
- (15) نفس المرجع، ص ص 338-339.

- (16) محمد الشريف بن عوالي، محمد نور عزمان، "تطبيقات التورق في سوق السلع المالية دراسة نظرية تطبيقية"، مجلة التجديد، الجامعة الإسلامية العالمية، ماليزيا، المجلد 19، العدد 37، 2015، ص 214.
- (17) محمد العججي، "التورق والتوريق يشعلان الجدل في ندوة بجامعة الأزهر"، جريدة الشرق الأوسط الدولية، العدد 10591، الثلاثاء 27 نوفمبر 2007، مصر. منشور على الرابط: <https://archive.aawsat.com/details.asp?issueno=10261&article=447273> الساعة: 15.30 بتاريخ: 2021/11/28.
- (18) هيثم عبد الحميد خزنة، مرجع سابق، ص 77.
- (19) رياض بن راشد عبد الله آل رشود، مرجع سابق، ص 172، كذلك: حكيمة عبد اللاوي، مصطفى باجو، "التورق المصرفي المنتظم"، مجلة دراسات، جامعة عمارثليجي بالأغواط، الجزائر، العدد 68، 2018، ص ص 53-54.
- (20) مواصفات السلع المستخدمة في عملية التورق المصرفي المنتظم: تستخدم البنوك الإسلامية سلعا محددة في عملية التورق، ومثالها: السلع الدولية (المواد الأولية)، السيارات، الأسهم (يشترى العميل أسهما من البنك بثمان مؤجل ثم يبيعها في السوق المالية ليحصل على النقد)، السلع المحلية... الخ، كما أن هذه السلع لابد أن تخضع لبعض المواصفات حتى تكون محلا صالحا لإجراء عمليات التورق عليها، ومن أبرز المواصفات الواجب توفرها في هذه السلع، أن تتمتع بالسيولة، بمعنى وجود سوق نشطة لها، أن تتسم بالاستقرار النسبي للسعر في المدى القصير، وبالسعة والسهولة في الإجراءات. رياض بن راشد عبد الله آل رشود، مرجع سابق، ص ص 122-123.
- (21) لخضر أوصيف، لوزة فرحاتي، مرجع سابق، ص 341.
- (22) ورد تعريف المراجعة ضمن أحكام المادة 5 من النظام رقم 02-20، والتي نصت على مايلي: "المراجعة هي عقد يقوم بموجبه البنك أو المؤسسة المالية ببيع لزبون سلعة معلومة، سواء كانت منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة المالية، بتكلفة اقتنائها مع إضافة هامش ربح متفق عليه مسبقاً ووفقاً لشروط الدفع المتفق عليها بين الطرفين"، نظام رقم: 02-20. يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية. المؤرخ في: 15 مارس 2020. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 16 صادرة بتاريخ: 2020/03/24.
- (23) زين الدين بن عامر، أحمد عمان، مرجع سابق، ص 45.
- (24) لخضر أوصيف، لوزة فرحاتي، مرجع سابق، ص 342.
- (25) نفس المرجع، نفس الصفحة.
- (26) أمحمد الشائع، صلاح الدين طالبي، "المزايا الاقتصادية للتورق المصرفي المنتظم"، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المركز الجامعي بميلة، الجزائر، المجلد 5، العدد 1، جانفي 2021، ص 77. كذلك: لخضر أوصيف، لوزة فرحاتي، مرجع سابق، ص 345.
- (27) بدرة بن تومي، شفيقة بوزيدي، تطبيقات التورق المصرفي في المصارف الإسلامية - تجربة مصرف اسلام ماليزيا-، ملتقى دولي حول منتجات وتطبيقات الابتكار والهندسة المالية بين الصناعة المالية التقليدية والصناعة المالية الإسلامية، جامعة سطيف 1، الجزائر، يومي 5 و6 ماي 2014، ص 26.
- (28) زين الدين بن عامر، أحمد عمان، مرجع سابق، ص 46.
- (29) لخضر أوصيف، لوزة فرحاتي، مرجع سابق، ص 348.
- (30) زين الدين بن عامر، أحمد عمان، مرجع سابق، ص 46.
- (31) بدرة بن تومي، شفيقة بوزيدي، مرجع سابق، ص 27.

التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع السكن في الجزائر



الدكتورة/ رزيقة قريشي

جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

التوريق المصرفي هو آلية جديدة لإعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية، استحدثها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، لتشجيع البنوك المصرفية على منح الائتمان دون خوف، خاصة في إطار تمويل السكن، لكونه قطاع حساس يتطلب مبالغ ضخمة لإنجازه، ولأن التوريق محرم بجميع أساليبه فقد سعت الهندسة المالية الإسلامية إلى إيجاد آليات وأدوات تمثل حلولا للإدارة التمويلية تجمع بين الكفاءة الاقتصادية والمصادقية الشرعية، ومن بين هذه الآليات والأدوات التي أوجدتها "التصكيك الإسلامي" الذي يعتبر البديل الشرعي للتوريق، ونظرا للأهمية الكبيرة التي يحتلها هذا الموضوع فقد ارتأيت دراسته من حيث الإطار المفاهيمي للتصكيك الإسلامي ودوره في تمويل القطاع العقاري في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: تصكيك؛ توريق؛ إسلامي؛ تمويل؛ بنوك؛ السكن؛ الجزائر.

Abstract:

Securitization is a new tool that serves the purpose of refinancing banks and financial institutions. It was embraced by Algerian legislators in 'Law 06-05', which deals with the securitization of mortgage loans; its goal is to encourage banks to be less hesitant about granting credit. Especially when it comes to housing, since it is a vital sector that requires tremendous funds.

Since securitization—in all forms—is prohibited in Islamic Law, Islamic financial engineering sought to find tools and mechanisms that could provide Financial Management with solution that combines being economically efficient with abiding by Islamic law. Among these tools and mechanisms stands the concept of "Islamic Securitization"; an alternative for the standard form of securitization. Due to the substantial importance of this subject, we thought it important to deal with it within the conceptual framework of the term, and its role in financing the housing sector in Algeria.

Key words: Islamic Securitization; Securitization; Financing; Banks; Housing; Algeria.

مقدمة:

التصكيك الإسلامي موضوع متشعب وكبير، والتطورات فيه متسارعة ومتعاقبة على نحو فاق التوقعات، وأصبح التصكيك الإسلامي من أكثر منتجات المصرفية الإسلامية المعاصرة نمواً واتساعاً، وعليه فقد غدا التصكيك الإسلامي حديث الساعة، وأصبح التصور العام له أهمية كبيرة للمهتمين بالمصرفية الإسلامية، وعليه سنتناول في هذه الدراسة الإطار المفاهيمي لعملية التصكيك وإصدار الصكوك الإسلامية التي تعتبر آلية محصورة في تمويل قطاع السكن في الجزائر، من خلال طرح الإشكال التالي كيف يكون التصكيك الإسلامي آلية ناجحة في التمويل؟ وللإجابة عن هذا الإشكال اتبعنا المنهج الوصفي والتحليلي بالتطرق الى جملة من المعلومات حول التصكيك الإسلامي وتحليل مضمونه، وذلك بتقسيم الدراسة الى مبحثين تناولنا في المبحث الأول عملية التصكيك الإسلامي وفي المبحث الثاني الصكوك الإسلامية، وتوصلنا في الأخير لمجموعة من النتائج والتوصيات.

المبحث الأول:

عملية التصكيك الإسلامي

سنتناول في هذا المبحث مفهوم التصكيك الإسلامي في المطلب الأول ثم إجراءات عملية التصكيك في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم التصكيك الإسلامي

سنتطرق في هذا المطلب لتعريف وخصائص التصكيك الإسلامي.

أولاً- تعريف التصكيك الإسلامي:

تعددت تعاريف الباحثين للتصكيك ومنها:

1- تعريف مجمع الفقه الإسلامي يقصد بالتصكيك إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على مشروع استثماري يدر دخلاً⁽¹⁾.

2- تعريف مجلس الخدمات المالية الإسلامية : التصكيك يعني إجراءات إصدار الصكوك وتتضمن الخطوات التالية:

أ- إنشاء موجودات: في التمويل التقليدي تكون عادة عبارة عن قروض أو ذمم حقوق أخرى، بينما في التمويل الإسلامي تكون عبارة عن موجودات قابلة للتصكيك حسب أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها كالموجودات موضوع الإجارة.

ب- نقل ملكية الموجودات إلى كيان ذي غرض خاص يتصرف بصفة المصدر وذلك بوضعها في شكل أوراق مالية (صكوك).

ج- إصدار الأوراق المالية (الصكوك) إلى المستثمرين⁽²⁾.

من خلال المفاهيم المختلفة يمكن القول أن التصكيك هو آلية مالية مستحدثة تقوم على قيام مؤسسة مالية بتحويل موجودات غير سائلة قابلة للتصكيك حسب أحكام الشريعة الإسلامية إلى أوراق مالية (الصكوك) يمكن تداولها، بهدف التقليل من المخاطر وضمان التدفق المستمر للسيولة.

أما القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، فقد عرف التوريق في نص المادة 2 بأنه عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم هذه العملية على مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى،
- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية⁽³⁾.

ثانياً- خصائص التصكيك الإسلامي:

عملية التصكيك هي المناخ الأكثر أماناً للكثير من المؤسسات وجمهور المتعاملين وذلك بسبب إجراءات الاحتياط والرقابة المتشددة التي تمارسها المؤسسات والأجهزة المسؤولة عن عمليات التصكيك وتتميز بعدة خصائص:

1- يعتبر التصكيك وسيلة جيدة لإدارة المخاطر الائتمانية للبنوك والمؤسسات المختلفة وذلك بسبب أن الأصل محل التصكيك مخاطره محددة بينما تكون المخاطر أكبر بالنسبة لنفس الأصل إذا كان موجوداً ضمن خارطة أصول الشركة كلها.

2- تساعد عمليات التصكيك في المواءمة بين مصادر الأموال واستخداماتها بما يساهم في تقليل مخاطر عدم التماثل بين آجال الموارد واستخداماتها.

3- يساعد التصكيك في تحسين ربحية المؤسسات المالية والشركات ومراكزها المالية، وذلك لأن عمليات التصكيك تعتبر عمليات خارج الميزانية ولا تحتاج لتكلفة كبيرة في تمويلها وإدارتها، كما أنه يؤدي إلى تحسين النسب المالية للمصدر.

4- لعل السبب الرئيسي الذي يدفع المؤسسات المالية للالتجاء لعمليات التصكيك يتمثل في التحرر من قيود الميزانية العمومية، حيث تقتضي القواعد المحاسبية والمالية مراعاة مبدأ كفاية رأس المال، وتكوين مخصصات للديون المشكوك فيها، وهو ما يعرقل أنشطة التمويل بشكل عام، ويبطئ بالضرورة من دورة رأس المال، ويقلل بالتبعية من ربحية البنك.

5- زيادة حجم عدد الأوراق المالية المتداولة في سوق الأوراق المالية.

6- تصكيك الأصول تعتبر بديلاً لطرق التمويل الأخرى كالاقتراض أو زيادة رأس المال بإصدار أسهم جديدة، وما ينطوي على كليهما من قيود ومشاكل.

7- إمكانية اشتراك أكبر عدد ممكن من الأفراد والمؤسسات في العملية الاستثمارية⁽⁴⁾.

المطلب الثاني: إجراءات عملية التصكيك الإسلامي

سنتناول في هذا المطلب أطراف عقد التصكيك والمراحل التي تمر بها عملية التصكيك.

أولاً- أطراف عملية التصكيك:

للتصكيك أطراف ينشئ العقد لها حقوقاً ويترتب عليها التزامات، ويوجد أطراف رئيسية في هذا العقد إلى جانب أطراف أخرى تساعد هذه العملية.

أ- الأطراف الرئيسية التي تشارك في هذه العملية مباشرة هي:

1- المنشئ: الجهة مالكة المشروع المنوي إقامته أو توسيعه، وقد يكون المنشئ شركة أو فرد أو حكومة أو مؤسسة مالية، وينوب عنه في تنظيم عملية الإصدار مؤسسة مالية وسيطة مقابل أجر أو عمولة تحددها نشرة الإصدار.

2- المصدر: الجهة المصدرة أو شركة التصكيك أو المنشأة ذات الغرض الخاص SPV، وهذه الشركة تعتبر كوسيط في نقل ملكية الأصول من الشركة المنشئة إلى المستثمرين.

3- المستثمرون: أي حملة الصكوك، يقومون بسداد قيمة الصكوك، ويستردوا أصل قيمتها بالإضافة إلى العائد عليها من حصيلة محفظة التصكيك.

4- محفظة التصكيك: ومن خلالها يتم تحصيل الحقوق المالية والعائد عليها وإيداع المتحصلات بحساب خاص يستخدم لسداد مستحقات حملة الصكوك في تواريخ استحقاقها⁽⁵⁾.

ب- الأطراف المساعدة في عملية التصكيك:

1- وكالات التصنيف الائتماني: تقوم هذه الوكالات بدور أساسي في تصنيف الإصدارات المالية التي تطرح في أسواق رأس المال، وتحديد السعر العادل للأوراق المالية المصدرة.

2- مدير الاستثمار: مدير ومستشار الإصدار يقوم بالتنسيق بين الأطراف المختلفة لعملية التصكيك والمساعدة في إعداد نشرة الاكتتاب.

3- الجهة المسؤولة عن تحصيل محفظة التصكيك: وهي الجهة التي تتولى تحصيل الحقوق المالية والمستحقات الآجلة الدفع التي استخدمت كمحفظة تصكيك وتحصيل العائد عليها.

4- أمين الحفظ: وهو الطرف الذي يناط به مهمة حماية مصالح حملة الصكوك، والرقابة على أعمال شركة الإدارة ومدى التزامها بالشروط المنظمة لهذه العملية الاستثمارية المبينة في نشرة الإصدار⁽⁶⁾.

ثانياً- مراحل عملية التصكيك الإسلامي:

تتم عملية التصكيك وفق مراحل معينة، تتشكل كل مرحلة من مجموعة خطوات متداخلة ومتشابكة، هذه الخطوات قد لا تحصل بتسلسل موحد، فقد تتقدم خطوة على أخرى من مجمل خطوات مراحل عملية التصكيك دون أن ينشأ عن ذلك خلل، وقد تتم جميع الخطوات أو يقتصر على بعضها، وأحياناً توجد بدائل متعددة لاختيار أحدها.

إذ يتميز كل هيكل عملية التصكيك عن آخر بالخطوات التي تتضمنها كل مرحلة من مراحل عملية التصكيك، وبشكل عام يمكن تلخيص تلك المراحل في ثلاثة هي:

المرحلة الأولى: إصدار الصكوك Issuance، وتتم هذه المرحلة بالخطوات التالية:

الخطوة الأولى: يعين المنشئ (Originator):

وهنا نميز بين نوعين من الصكوك (الصكوك المدعومة بأصول، والصكوك المرتبطة (القائمة بأصول) واعتماداً على نوع الصكوك تبرز لنا أهمية التصنيف الائتماني الذي يتم من خلال شركة

التصنيف الائتماني "Credit Rate Agency" ووظيفتها، تحديد قدرة المنشئ للصكوك (Originator) على الوفاء بالتزاماته نحو حملة الصكوك ومدى ارتباط ال SPV أو انفصالها عن المنشئ، ويتم فيها أيضاً مراجعة هيكل تعزيز الائتمان لإصدار الصكوك والذي يركز على الحصول على الضمانات الداخلية والخارجية.

الخطوة الثانية: تصكيك الأصول ثم بيعها:

تقوم شركة SPV بإعادة تصنيف الأصول وتقسيمها إلى أجزاء أو وحدات تناسب وتلبي حاجات ورغبات المستثمرين، ثم تحويله إلى صكوك وبيعها إلى المستثمرين

المرحلة الثانية: إدارة محفظة الصكوك (Servicing):

بعد أن يتم بيع الصكوك للمستثمرين تقوم شركة Spv بإدارة المحفظة نيابة عن المستثمرين طيلة مدة الإصدار بتجميع العوائد والدخول الدورية الناتجة عن الأصول المصككة وتوزيعها على المستثمرين (حملة الصكوك)، كما تقوم بتوفير جميع الخدمات التي تحتاجها المحفظة.

المرحلة الثالثة: إطفاء الصكوك (Repayment):

وذلك بدفع قيمة الصكوك المتفق عليها في التواريخ المحددة في نشرة الإصدار⁽⁷⁾.

المبحث الثاني:

الصكوك الإسلامية

سنتناول في هذا المبحث تعريف الصكوك الإسلامية في المطلب الأول ثم التعرف على أنواع الصكوك الإسلامية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الصكوك الإسلامية

الصكوك هي نتاج عملية التصكيك الإسلامي فهي عملية تحويل الأصول المقبولة شرعاً إلى صكوك مالية مفصولة الذمة المالية عن الجهة المنشئة لها، وقابلة للتداول في سوق مالية شريطة أن يكون محلها غالبه أعياناً وذات آجال محددة بعائد غير محدد أو محدد ولكن ليس خالياً من المخاطر، ويعرف أيضاً بأنه عملية تقسيم ملكية الأصول والموجودات المالية إلى أجزاء يمثل كل منها صكاً قابل للتداول لأغراض الاستثمار في سوق المال وفق الضوابط والمعايير الشرعية.

إن المتمعن في هذه التعاريف سيجد أن للتصكيك الإسلامي خصائص تميزه عن التصكيك التقليدي وذلك رغم التماثل الكبير بينهما من حيث الإجراءات، ولعل أهم ما يتباين فيه هذان المفهومان ما يلي:

أ- تركز عملية التصكيك الإسلامي على موجودات حقيقية تكون متوافقة تماماً مع أحكام المعاملات الإسلامية الأساسية، وهذا عكس التصكيك التقليدي الذي يقوم غالباً على تصكيك الديون.

ب- يحصل حاملو الصكوك الناتجة عن عملية التصكيك التقليدي على فوائد محددة مسبقا بالإضافة إلى أصل الدين، وعلى غرار ذلك يعتمد العائد الذي يحصل عليه حامل الصك الناتج عن عملية التصكيك الإسلامي على ما تحققه تلك الأصول من ربح أو خسارة.

ج- من أهم مكونات صفقة التصكيك التقليدي التعزيزات الائتمانية، أما في التصكيك الإسلامي فالوضع يختلف إذ العلاقة ليست دائنية وإنما هي مشاركة في الأصول واستحقاق للربح أو الخسارة وبالتالي لا توجد حاجة لمثل تلك التعزيزات⁽⁸⁾.

من خلال ما تقدم يمكن إعطاء تعريف شامل للصكوك الإسلامية: هي عبارة عن أوراق مالية تجتمع فيها خصائص الأوراق المالية كونها ذات قيم متساوية وغير قابلة للتجزئة وقابلة للتداول غير أنها محددة المدة خلافا للأسهم، وتمثل حصصا شائعة في ملكية موجودات (أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان والمنافع والنقود والديون) قائمة فعليا أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب، خلافا للسندات التي تمثل دينا فقط وليس ملكية وأنها تخول مالكيها منافع أي أرباح وتحمله مسؤوليات بقدر ملكيته وتؤكد مبدأ الغنم بالغرم، وتصدر وفق صيغ التمويل الإسلامية⁽⁹⁾.

المطلب الثاني: أنواع الصكوك الإسلامية

لقد أشارت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية إلى وجود أكثر من أربعة عشر نوعا من الصكوك الإسلامية، غير أن الصكوك الأكثر انتشارا واستخداما يمكن حصرها فيما يلي:

- صكوك الإجارة:

وهي صكوك تمثل ملكية شائعة في أعيان مؤجرة مملوكة لمالكي الصكوك ويتم توزيع عائد الإجارة على الملاك حسب حصص ملكيتهم، وهي قابلة للتداول وتقدر قيمتها حسب السوق.

- صكوك السلم:

تناولتها بالتعريف هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لسوق دبي فعرفت على أنها صكوك تصدر على أساس عقد السلم، تستخدم حصيلة إصدارها لتمويل شراء سلعة السلم، ويمثل الصك حصة شائعة في ملكية سلعة السلم قبل قبضها، وفي ثمنها بعد بيعها، وعائد هذه الصكوك هو الفرق بين ثمن شراء سلعة السلم وثمرتها.

ويصكك عقد السلم بعرض المصدر لهذه الصكوك على الجمهور بائعا لسلعة موصوفة في ذمته، والمكتوبون فيها هم المشترون لها، وحصيلة الاكتتاب في ثمن سلعة السلم، ويملك حملة الصكوك سلعة السلم الموصوفة في ذمة البائع، ويكون لهم غنم هذا الملك وعليهم غرمه⁽¹⁰⁾.

- صكوك الاستصناع:

يقصد بها تلك الوثائق المتساوية القيمة التي يتم إصدارها لتحصيل رأس مال الاستصناع الذي يدفع للصانع فور إنجاز المشروع، ويغدو ذلك المشروع ملكا لحملة الصكوك، ويتم تصكيك عقد الاستصناع بعرض الممول لهذه الصكوك وهو صانع يعرض على سلعة يتعهد بصنعها وتسليمها في موعد محدد، والمكتوبون فيها هم مشترون لهذه السلعة وحصيلة الاكتتاب في الثمن الذي يترضى عليه

الصانع والمشترون الذين اكتتبوا بالصكوك التي أصدرها (تكلفة المصنوع)، وتسلمهم السلعة المصنوعة يكون لهم غنم بيعها بثمان أعلى من تكلفة استصناعها، وعليهم غرمه في حال انخفاض سعرها⁽¹¹⁾.

- صكوك المربحة:

تعرف صكوك المربحة على أنها وثائق يصدرها الواعد بشراء بضاعة معينة بهامش ربح محدد، أو الوسيط المالي الذي ينوب عنه، بعد تملك البائع وقبضه لها، بقصد استخدام حصيلتها في تكلفة شراء هذه البضاعة ونقلها وتخزينها، ويكتب فيها البائعون لبضاعة المربحة بعد تملكهم وقبضهم لها عن طريق الوسيط المالي الذي يتولى تنفيذ هذه العقود نيابة عن مالكي صكوك المربحة، ومن أهم مميزات صكوك المربحة ما يلي:

إشباع حاجات الأفراد من السلع وغيرها من الحاجيات، فتح أبواب ملائمة للاستثمار، وتحقيق عوائد مجزية للمستثمرين، تنشيط التجارة الداخلية على أساس شرعي، الصناعة والقطاعات الاقتصادية المختلفة من زراعة وخدمات⁽¹²⁾.

- صكوك المشاركة:

هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في إنشاء مشروع أو تطوير مشروع قائم، أو تمويل نشاط على أساس عقد من عقود المشاركة، ويصبح المشروع أو موجودات النشاط ملك لحملة الصكوك في حدود حصصهم، وتدار صكوك المشاركة على أساس الشركة أو على أساس المضاربة، أو الوكالة بالاستثمار، وتتخذ هذه الصكوك أشكالا، وهي:

- صكوك الشركة:

وهي وثائق مشاركة تمثل مشروعات أو أنشطة تدار على أساس الشركة بتعيين أحد الشركاء أو غيرهم لإدارتها، والمصدر لتلك الصكوك هو طالب المشاركة معه في مشروع معين أو نشاط محدد، والمكتتبون هم الشركاء في عقد المشاركة، وحصيلة الاكتتاب هي حصة المكتتبين في رأس مال المشاركة، ويملك حملة الصكوك موجودات الشركة بغيرها.

- صكوك المضاربة:

وهي وثائق مشاركة تمثل مشروعات أو أنشطة تدار على أساس المضاربة بتعيين مضارب من الشركاء أو غيرهم لإدارتها، والمصدر لتلك الصكوك هو المضارب، والمكتتبون فيها هم أرباب المال، وحصيلة الاكتتاب هي رأس مال المضاربة، ويملك حملة الصكوك موجودات المضاربة والحصة المتفق عليها من الربح لأرباب المال، ويتحملون الخسارة إن وقعت.

- صكوك الوكالة بالاستثمار:

هي وثائق مشاركة تمثل مشروعات أو أنشطة تدار على أساس الوكالة بالاستثمار بتعيين وكيل عن حملة الصكوك لإدارتها.

- صكوك المزارعة:

هي عبارة عن وثائق تصدر متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها لتمويل مشروع معين على أساس المزارعة، ويصبح لحملتها نصيب في المحصول وفق ما حدده العقد.

- صكوك المساقاة:

وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في سقي أشجار مثمرة والإنفاق عليها ورعايتها على أساس عقد المساقاة، ويصبح لحملة الصكوك حصة من المحصول وفق العقد.

- صكوك المغارسة:

هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في غرس أشجار وفيما يتطلبه هذا الغرس من أعمال ونفقات على أساس عقد المغارسة، ويصبح لحملة الصكوك حصة في الأرض والغرس⁽¹³⁾.

الخاتمة:

في نهاية هذه الدراسة نستخلص مجموعة من النتائج أهمها:

1- إن عمليات التصكيك الإسلامي تفتح أمام المصارف الإسلامية آفاقا إستراتيجية واسعة من شأنها تذليل العديد من العقبات التي تعترض تطور الصناعة المصرفية الإسلامية، فهي تعمل على حل مشكلة السيولة من خلال تقديمها أصولا قابلة للتسييل بسرعة وبتكلفة قليلة، وفي نفس الوقت تشكل هذه الصكوك فرصا استثمارية ملائمة لتوظيف الفائض في هذه المصارف.

2- هذا وتوفر آلية التصكيك الإسلامي حلولاً متنوعة لإدارة مختلف المخاطر التي تواجه أعمال المصرفية الإسلامية، كما تتيح هذه التقنية فرصا استثمارية طويلة الأجل للمصارف الإسلامية، مما يسمح بتفعيل الدور التنموي المنوط بها خاصة في قطاع السكن.

3- للتصكيك الإسلامي دور مهم للغاية في تطوير السوق المالية الإسلامية، حيث تساعد هذه الآلية في توسيع وتعميق السوق المالية من خلال طرح أدوات مالية جديدة للتعامل بها في تلك السوق، هذا إضافة إلى خلق مؤسسات مالية جديدة تؤدي دورا مهما في هيكل هذه العملية.

4- إن تنامي الطلب على الصكوك الإسلامية يعود إلى وجود مؤشرات كتوسع سوق التصكيك الإسلامي وكذا الافتقار إلى مصادر لتمويل مشاريع البنية التحتية وعجز الموازنة، أضف إلى ذلك الطفرة النفطية لدول الخليج ونمو المصرفية الإسلامية.

5- بالرغم من أهمية الصكوك الإسلامية وفوائدها، إلا أنها تواجه العديد من المخاطر، من بينها مخاطر السوق، مخاطر التشغيل ومخاطر الائتمان، هذه المخاطر التي تواجه جميع الأدوات المالية، غير أن الصكوك الإسلامية تواجه مخاطر خاصة بها أيضا، كمخاطر المخالفات الشرعية، والتي تنجم عن عدم فهم آلية سير الصكوك الإسلامية، أو سوء في تطبيقها، أو مخالفة إحدى ضوابطها سواء أكانت المخالفة عفوية أم متعمدة.

واستنادا إلى النتائج المتوصل إليها فإن التوصيات الناجمة عنها تتلخص فيما يلي:

- 1- ضرورة الاستفادة من الاعتراف الدولي للصكوك الإسلامية كمخرج لتمويل المؤسسات المتضررة من أزمة الرهن العقاري.
- 2- ضرورة الاستفادة من عملية التصكيك الإسلامي في تطوير السوق المالية الإسلامية وإرساء قواعدها.
- 3- ضرورة الإهتمام بالتطوير والإبتكار سواء في عمليات التوريق أو التصكيك.
- 4- ضرورة الإستفادة من الدروس المستوحاة من أزمة كوفيد 19، والتي شهدت خلالها عمليات التوريق انخفاضا وعمليات التصكيك ارتفاعا.
- 5- ضرورة إدارة المخاطر التي تواجه الصكوك الإسلامية والحد منها، وذلك باستعمال عدة بدائل كدراسة الجدوى، وكذا التأمين التعاوني الذي شهد هو أيضا انتشارا كبيرا في مجال التأمينات، والذي يوافق الشريعة الإسلامية وضوابطها، كما يوجد التحوط والتنوع من بين أهم أدوات إدارة المخاطر في الصكوك الإسلامية.
- 6- ضرورة مواكبة الجزائر لكل التطورات الحاصلة سواء في صناعة التوريق التقليدي أو عمليات التصكيك الإسلامي في المنظومة القانونية.

الهوامش:

- (1) مجمع الفقه الإسلامي، صكوك الإجارة، القرار رقم: 137 (3/15)، 14-19 محرم 1425 هـ الموافق 6-11 مارس 2004.
- (2) مجلس الخدمات المالية الإسلامية، متطلبات كفاية رأس المال للصكوك، والتصكيك والاستثمارات العقارية جانفي 2009، ص 4.
- (3) قانون رقم 05-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، جريدة رسمية عدد 15 الصادرة في 12 صفر عام 1427 هـ، الموافق 12 مارس سنة 2006م.
- (4) مريم خليفة المخمري، الإطار النظري للصكوك الإسلامية، دار المالية، حكومة دبي، ص 6، منقول من موقع انترنت ww.dof.gov.ae.
- (5) بتاريخ 2021/12/07 على الساعة 9 صباحا.
- (6) نفس المرجع، ص 4-5.
- (7) محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع الاسكان في الجزائر، بحوث الشرعية، ص 116_121، منقولة من موقع انترنت dspace.univ-setif.dz بتاريخ 2021/12/06 على ساعة 10 صباحا.
- (8) مريم خليفة المخمري، المرجع السابق، ص 6.
- (9) عبد القادر زيتوني، التصكيك الإسلامي: ركب المصرفية الإسلامية في ظل الأزمة العالمية، بحث مقدم لمؤتمر (الأزمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور إسلامي) الذي أقامه المعهد العالمي للفكر الإسلامي بالتعاون مع جامعة العلوم الإسلامية العالمية، في عمان - الأردن، ذي الحجة (1431هـ) - كانون أول (2010م)، منقول من موقع انترنت aliftaa.jo، تاريخ الإطلاع 2021/12/07 على ساعة 11 صباحا.

- (9) مريم خليفة المخمري، المرجع السابق، ص 12.
- (10) عبد القادر زيتوني، دور التصكيك الإسلامي في تفعيل الاستثمار طويل الأجل في المصارف الإسلامية- دراسة تطبيقية على عينة من المصارف الإسلامية خلال الفترة 2003-2014، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص: نقود وبنوك، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، ص 174.
- (11) نفس المرجع، ص 176.
- (12) غربي حمزة، وفاء جبلاحي، الصكوك الإسلامية، أنواعها وإدارة مخاطرها ، مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي، جامعة المسيلة، العدد 3، مارس 2018 ، ص 142.
- (13) محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، المرجع السابق، ص 116_121.

تمويل العقار باستخدام الصكوك الإسلامية كبدل لنظام الأوراق المالية المدعّم برهونات عقارية



الدكتور/ أحمد سعود

جامعة الوادي، (الجزائر)

الدكتور/ محمد زواري فرحات

جامعة الوادي، (الجزائر)



ملخص:

تتوقف التنمية في القطاع الاقتصادي ولاسيما القطاع المالي على درجة الابتكارات وملائمتها، ممثلة بالهندسة المالية التي توفر المنتجات الملائمة لضمان السرعة والفاعلية، من القطاعات التي تتوقف كثيرا على مدى الملائمة لمنتجات الهندسة المالية هو القطاع العقاري؛ ففي الهندسة المالية التقليدية يظهر لنا نظام الرهون العقارية كأبرز منتج وأداة لتمويل القطاع العقاري، وتقدم الهندسة المالية الإسلامية بديلا متميزا ومكملا لأدوات التمويل وهي الصكوك الإسلامية من "صكوك إجارة ومشاركة وشهادات إسكان" لتمويل القطاع العقاري.

الكلمات المفتاحية: الهندسة المالية؛ القطاع العقاري؛ الصكوك الإسلامية؛ سندات الرهون

العقارية.

Abstract:

Development in the economic sector, especially the financial sector, depends on the degree and suitability of innovations, represented by financial engineering that provides appropriate products to ensure speed and effectiveness. One of the sectors that depends a lot on the appropriateness of financial engineering products is the real estate sector. In the traditional financial engineering, the mortgage system appears to us as the most prominent product and tool for financing the real estate sector, and Islamic financial engineering offers a distinct and complementary alternative to the financing tools, which are Islamic sukuk from "ijara, mochraka and housing certificates" to finance the real estate sector.

Key words: Financial engineering; Real Estate Sector; Islamic Sukuk; Mortgages Bonds.

مقدمة:

تنتهج الجزائر كالعديد من الدول التي تعتمد الأنظمة التقليدية في تمويل العقار على نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية ممثلة بمؤسسة الرهن العقاري، ويعتبر هذا النظام سليل عملية "توريق الديون العقارية"، وعلى الرغم من جهود الجزائر الجبارة والمتتالية منذ استقلالها سنة 1962 في تطوير منظومتها التشريعية المتعلقة بتمويل العقار إلا أن ذلك لم يزد الطين إلا بلا وما زاد إلا من تشعب الأزمة وتعدد أركانها أكثر فأكثر من تراكم الديون الغير مسواة دون أي أثر تنموي ملموس.

ولأن العالم اليوم مصمم على درجة الابتكارات في الأدوات المالية الإبداعية الممولة لجميع القطاعات بما فيها القطاع العقاري، فأن الجزائر أصبحت لديها قناعة بالانفتاح على الصيرفة الإسلامية لاسيما بعد الطفرة التنموية التي تشهدها صناعة المال الإسلامي عالميا، ويمكن لمس ذلك في القوانين المتتالية التي شرعتها الحكومة الجزائرية المتعلقة بالتمويل المستند على قواعد الصيرفة الإسلامية مثل النظام رقم 02-18 المتعلق بالصيرفة التشاركية والنظام رقم 02-20 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

في انتظار قانون يتعلق بالتصكيك والصكوك الإسلامية، هل يمكن تقديم أي بدائل لنظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية في صناعة المال الإسلامي؟

للإجابة على الإشكال المطروح قمنا بتتبع جزئيات الموضوع من نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية والصكوك الإسلامية ووصفها بإتباع المنهج الوصفي، ومن ثم المقارنة بين العمليتين المنتجتين لكلاهما من التوريق والتصكيك على التوالي.

المبحث الأول:

دور عملية التوريق في هندسة نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية

حتى لا تختلط المصطلحات لدى الكثير نشير إلى أن هناك فرق بين التورق كما تجر به المصارف التقليدية، وهو المشابه لبيع العينة، ونظام التوريق والذي تقوم غالبا المؤسسات ذات الغرض الخاص به في النظام التقليدي.

المطلب الأول: تعريف التوريق

لغة من الورق؛ وهو خمس لغات حكى الفراء منها بالفتح وهي ما تبسط تبسطا وكان له غير في وسطه تنتشر عنه حاشيته كأوراق الشجر وورق الكتاب، وبالكسر يطلق على الفضة المضروبة قال تعالى: ﴿فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ﴾⁽¹⁾ فهو بمعنى الفضة المسكوكة⁽²⁾ والتوريق هو أكل الورق، يقال تورقت الناقة إذا أكلت الورق⁽³⁾، وكان الاسبان يطلقون هذا المصطلح على الزخارف الهندسية الأندلسية في الأوراق والتي كانت تستخدم كنماذج مصغرة لزخرفة مساجد الأندلس الإسلامية⁽⁴⁾، وهذا التعريف يشيرنا إلى أن هاته العملية لها علاقة بتحويل الورق، وهو ما يتوافق والتعريف الاصطلاحي عند الاقتصاديين الذين يطلقونه على "عملية تسيل الديون العقارية القائمة وذلك عن طريق ايجاد أصول

مالية جديدة بمعنى تحويل الأصول المالية من المقرض الأصلي إلى الآخرين والذي يتم غالبا من خلال المؤسسات المالية والبورصة⁽⁵⁾ ومربط التلاقي بين التعريفين هو أن تلك الأصول تتحول إلى أوراق بمجرد دخولها لسوق المال.

ينبغي التفريق بين الإصدار المباشر للأوراق المالية والتوريق؛ حينما يريد شخص إنشاء مشروع اقتصادي فإنه يحتاج لتمويل يقدمه من ماله الخاص ويسمى المشروع «مشروع فردي» وحينما لا تكفى موارده الذاتية فإنه يلجأ للغير إما للمشاركة معه بعدد محدود من الأشخاص في صورة «شركة أشخاص»، وإما بالاقتراض من شخص أو بنك، وحينما كبرت المشروعات وزيادة حجم النشاط ووجدت صعوبة في تجميع التمويل من عدد محدود من الأشخاص نشأت الشركات المساهمة التي يقسم رأسمالها إلى أسهم بقيمة اسمية متساوية، ثم تطرح للاكتتاب بواسطة الجماهير، ومن هنا وجدت فكرة الأوراق المالية⁽⁶⁾.

وعندما تحتاج الشركات بعد قيامها إلى تمويل إضافي من غير المساهمين فإنها تقترض بواسطة ورقة مالية اسمها «السندات» ويطلق على عملية التوجه للجماهير للحصول على التمويل بموجب أوراق مالية مصطلح «ديموقراطية التمويل» في مواجهة «ديكتاتورية التمويل» بالاقتراض من البنوك⁽⁷⁾. ويوجد طريق ثالث للحصول على التمويل وذلك في شركة أو مؤسسة قائمة وهي أن تباع أحد أصولها الذي يدر تدفقا مالياً في صورة دخل بشكل منفرد عن باقي الأصول، وهذا البيع إن كان لجهة واحد فهو بيع عادي، وإن تم البيع للجماهير بحيث يملك كل منهم حصة شائعة في هذا الأصل بموجب ورقة مالية فهو التوريق⁽⁸⁾.

عن طريق استخدامات الهندسة المالية تم هندسة نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية بالاعتماد على مبدأ عمل التوريق.

المطلب الثاني: التعريف بنظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية

لقد بدأت بوادر هذا النظام بداية بإنشاء شركة إعادة التمويل الرهني سنة 1977 كوسيط يتطلبه نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية.

ويعرف هذا النظام بأنه تلك الأوراق المالية التي يتم إصدارها في السوق المالية، بعد القيام بوضع جميع القروض العقارية التي تم منحها والتي لها صفات مشتركة في مجمع "pool"، ثم يتم بيع هذا المجمع، مدعوما برهونات عقارية بسعر فائدة موحد في السوق الثانوية. ومن المتعارف عليه هو أن المرهونات العقارية التي تدعم هذا النوع من الأوراق المالية تكون لها الخصائص نفسها من حيث أسعار الفائدة المستحقة، الأقساط الشهرية، المدة الزمنية المخصصة لاستهلاك القرض..... إلخ. بحيث يمكن اعتبار المجمع وكأنه قرض عقاري منفرد (أحادي). فالبنك الذي أسندت له هذه العملية لإدارة هذا النوع من القروض العقارية تكون مهمته الأساسية هي جمع المستحقات الشهرية التي تتمثل في مبلغ الفوائد،

الأقساط الخاصة برأس المال أو المبلغ المقرض وتحويل هذه المستحقات فوراً إلى صاحب الأوراق المالية العقارية وذلك بعد استقطاع عمولة الإدارة، بوليصة التأمين وكل الأعباء الأخرى المتفق عليها في عقد الإدارة⁽⁹⁾.

من إحدى الصفات التي يتميز بها MPTS هي أنه يمكن إجراء عملية التسديد المسبق للقروض الفردي المكون لمجمع، بدون التعرض لدفع غرامات إضافية، هذه المرونة في التعامل تسمح بتطوير المحافظ العقارية أو المجمع أكثر ومن ثم التشجيع على التنمية في السوق العقارية الثانوية. يمكن أن يحتوي المجمع للقروض العقارية على آلاف القروض الفردية أو على عشرات أو على المئات من القروض، فالمستثمرون عادة يفضلون شراء مجمع بدلاً من القروض الفردية وذلك للأسباب نفسها التي تحفز المستثمرين على استثمار المحافظ المالية المتنوعة بدلاً من اللجوء إلى استثمار المحافظ المالية الغير متنوعة والتي تحتوي على مخاطرة أكبر⁽¹⁰⁾. وهذا النظام شائع جداً في النظم الغربية وأسواقها المالية بفضل النشاط في الأسواق الغربية الذي يعتمد على النظام كركيزة أساسية وقد حقق نجاحاً ملحوظاً على المدى القصير.

المطلب الثالث: سلبات نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية

إن أول ما يتبادر إلى الذهن عند سماع مصطلح الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية هو أزمة الرهونات العقارية لصيف 2008 في الولايات المتحدة الأمريكية.

أولاً- أسباب الأزمة:

بالتأكيد إن أسباب أزمة الإسكان الأمريكية لا يمكن حصر أسبابها أبداً، فقد تراكمت وتعددت ما جعل دويها مرعباً، وسنحاول الاقتصار في هذا المحور على أهم الأسباب المتعلقة مباشرة بنظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية:

✓ تشجيع الحكومة لقطاع الإقراض العقاري، ما أدى إلى تسهيل عملية الإقراض العقاري على ذلك النمط من جانب البنوك وزيادة عدد هذه الأخيرة وبيع شركات الإقراض العقاري للديون ثم رهنها للحصول على قروض جديدة⁽¹¹⁾.

✓ عدم كفاية التنظيم المالي وارتباك الميزانيات العمومية مع التراكم المفرط في ديون المؤسسات المالية وقطاع الأسر والحكومات⁽¹²⁾.

✓ ارتفاع مخاطرة التسديد المسبق المرتب والغير مرتب ويكون الأول ناتجاً عن تقلبات معدلات الفائدة في السوق والتي عادة ما تكون غير مرضية بالنسبة للمستثمر، بينما تعتبر هذه المخاطرة بالنسبة لعدم القدرة على الدفع كنتيجة لتدهور الظروف الاقتصادية كالكساد وغيره. أما بالنسبة للمخاطرة الثانية الغير مرتبة والمتعلقة بالدفع المسبق فأيضاً عادة ما تكون نتيجة التغيرات التي تطرأ على سرعة التسديدات المسبقة والتي ليست لها علاقة بالتقلبات في معدلات الفائدة للقروض العقارية في السوق⁽¹³⁾.

✓ استخدام التمويل قصير الأجل لتمويل الرهونات العقارية التي كانت تصدرها الهيئات المنشئة للرهنات العقارية برؤوس أموال دون المستوى المطلوب. ما اضطرها للخروج من السوق بعد عجزها عن بيع السندات المالية المدعومة برهناتها العقارية⁽¹⁴⁾.

إن الإجراءات التي تم ذكرها سابقا كانت المسببة للأزمة بصورة جزئية ولا يمكن أن تكون أي دولة تستخدم هذا النظام بمنأى عنها، لذلك لابد من اتخاذ تدابير صارمة جدا وإرساء مؤسسات قادرة على التعامل بكفاءة عالية مع هذه الأوراق؛ من مؤسسات التنقيط والشفافية للأوراق المالية العقارية.

ثانياً- الإجراءات الواجب اتخاذها لتجنب مخاطر نظام الـ MPTS:

عند اشتعال أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة، انهارت حالة العديد من القطاعات الاقتصادية ومؤسساتها بتأثير مباشر أو بسبب الهلع الذي انتشر بعد أول شرارة للأزمة. ولتجنب الآثار الجانبية الغير حميدة والكارثية لهذا النظام لابد من اتخاذ التدابير اللازمة⁽¹⁵⁾:

❖ إنشاء هيئة مستقلة لتطوير الإطار المؤسسي لتفعيل الإطار القانوني وتحسين قواعد الإفصاح في أسواق المال لحماية المستثمر وزيادة ثقته لرفع كفاءة السوق.

❖ تشديد الرقابة على عمليات هيئات الأوراق المالية، بالقدر الذي يحد من العمليات الغير مسؤولة التي يمارسها بعض المتعاملين.

❖ تبني برامج لزيادة مداخل الطبقة المتوسطة ومساعدتها في تجاوز أزمة السكن.

❖ عدم الإقراض للأشخاص الذين لا يتمتعون بذمة مالية قوية تجعلهم على استعداد للوفاء بسداد ديونهم.

❖ وضع ضوابط وشروط لدخول وخروج المغامرين الأجانب، لحماية السوق المحلية وتلافي ما حدث من خسائر للأسواق الأجنبية.

❖ خفض أسعار الفائدة وبشكل يوازن من جهة بين خلق فرص جديدة لتشجيع الاستثمار في هذا المجال وبما لا يؤدي إلى استفحال معدلات التضخم من الجهة الأخرى.

المبحث الثاني:

التصكيك كهندسة مالية إسلامية لتمويل المشاريع العقارية بديلا عن التوريد التقليدي

تعتبر عملية التصكيك تحويرا شرعيا لعملية التوريد في مبدأه المعتمد على التسييل، أي تحويل الأصول إلى أوراق يسهل تداولها.

المطلب الأول: التصكيك وفروقاته عن عملية التوريد

انتهج مهندسوا الصناعة المالية الإسلامية سبيل هندسة المحاكاة في تقليد المنتجات التقليدية كالتصكيك أنموذجا، وقد مر عبر مراحل تطويرية هي كالاتي.

أولاً- مبدأ فكرة عمل التصكيك:

تقوم فكرة التصكيك على مبدأ التسييد أو التوريد الذي يقصد به إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على مشروع استثماري يدر دخلاً. والغرض من ذلك إنشاء سندات ذات قيمة متساوية، تمثل حصصاً شائعة وقد أطلق بعض العلماء المعاصرين على هذه العملية اسم (التصكيك) وذكر أنها تقوم في الأساس على خلق أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على حافضة استثمارية ذات سيولة متدنية، هذا وقد اكتسبت هذه الأوراق المالية (وثائق تداول الديون) أهمية كبرى في أسواق المال العالمية في السنوات الأخيرة، حيث فتحت الباب على مصراعيه لتداول الديون واستثمار الأموال في هذا السبيل الميسر المنظم⁽¹⁶⁾.

وفي ذلك يقول الدكتور القري: " لقد بدأت فكرة تداول الديون عندما قامت مؤسسة تمويل بناء المساكن في الولايات المتحدة Government National Mortgage Association والمعروفة باسم Ginne Mea - والتي تتولى عملية تمويل بناء المنازل - سنة 1968م بالتمويل لا عن طريق الإقراض المباشر، ولكن عن طريق توفير السيولة لمؤسسات الإقراض الخاصة، التي تقوم عندئذ بتقديم القروض. ثم تقوم المؤسسة بشراء تلك القروض (الديون) التي تقدمها المؤسسات لبناء المساكن، ومن ثم يتمكنها من التوسع في الإقراض. ولقد ولد ذلك سوقاً ثانوية لقروض بناء المساكن، سرعان ما توسعت، ودخلت فيها مؤسسات أخرى غير المؤسسة المذكورة Ginne Mea، مما أدى إلى تطورها، بحيث لم تعد تقتصر على قروض بناء المساكن، بل شملت كل أنواع الديون، كذلك الناتجة عن تمويل شراء السلع الاستهلاكية والسيارات وقروض بطاقات الائتمان والقروض الخاصة بإنشاء الأصول الرأسمالية، وقد أمكن بهذه الطريقة تحويل الديون طويلة الأجل وقليلة السيولة إلى أصول سائلة⁽¹⁷⁾.

من مبادئ التوريد السابقة ظهرت فكرة التصكيك وهي تحمل الهيكل نفسه من تحويل الأصول المالية إلى ورقية غير أن هذه الأخيرة، محورة بضوابط الشرع الحكيم، وسميت بذلك تمييزاً وتفريدا لمنتجاتها عن المنتجات التقليدية للتوريد.

وأول ما ظهرت نفحات التصكيك الإسلامي في التجربة الأردنية حيث تعد الأردن أول من قدم مفهوم سندات المقارضة التي نبتت فكرتها أثناء وضع مشروع قانون البنك الإسلامي الأردني بهدف أن

تكون من الأدوات التي يمكن اعتمادها من البنك للحصول على تمويل طويل الأجل لمشاريعه الكبرى، وقد كان فضل المتابعة لهذه الفكرة وإخراجها إلى حيز الوجود للأستاذ الدكتور عبد السلام العبادي من خلال دراستها في اللجان العلمية المتخصصة في وزارة الأوقاف الأردنية، حيث أثمرت هذه الجهود أن كان للمملكة الأردنية الهاشمية سبق في تأصيل قواعد سندات المقارضة⁽¹⁸⁾.

كما تمكن المصرف المركزي السوداني في عام 1999م، من إصدار شهادات مشاركة المصرف المركزي (شمم) وشهادات المشاركة الحكومية (شهامه)، كأدوات مالية إسلامية تؤدي وظيفة السوق المفتوح على نحو شرعي، وهي أدوات تقوم على أسس شرعية أهمها مبدأ "الغنم بالغرم"، وتتميز بدرجة من المرونة تساعد البنك المركزي على إدارة السيولة عموماً، وإدارتها في الجهاز المصرفي على وجه الخصوص، بهدف الحد من التضخم⁽¹⁹⁾.

وقد قام المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية برصد تاريخ الصكوك والمراحل التي مرت بها في الفترة ما بين 1986 وبين 2009⁽²⁰⁾.

حيث تم إصدار سندات مقارضة وسندات للتنمية والاستثمار في أكتوبر سنة 1986، فقام مجمع الفقه الإسلامي الدولي بالتأكيد على أهمية موضوع السندات، كما كلف باحثين متخصصين لتمكينه من اتخاذ القرار الصائب بشأن هذه السندات، أما في فيفري سنة 1988 فقد أصدر مجمع الفقه الإسلامي الدولي الصيغة المقبولة شرعاً لصكوك المقارضة، هذا وقد قام المجمع بإصدار فتوى في مارس سنة 1990 مفادها تحريم السندات واقتراح البديل لها وهو الصكوك أو السندات القائمة على أساس المضاربة.

ثم أصدرت رابطة العالم الإسلامي وهي تعتبر الجهة الثانية المعتمدة بعد مجمع الفقه الإسلامي الدولي، فتوى ثانية بتحريم التعامل بالسندات وذلك بتاريخ يناير - كانون الثاني عام 2002، وعدم جواز تصكيك الديون بحيث تكون قابلة للتداول في سوق ثانوية، وفي المرحلة الخامسة قامت جهة ثالثة ألا وهي هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بتحديد أنواع الصكوك وخصائصها والأحكام والضوابط الشرعية التي تحكمها، كان ذلك في ماي سنة 2003⁽²¹⁾.

وفي المرحلة التي تليها قام مجمع الفقه الإسلامي الدولي في مارس - آذار عام 2004 بتوضيح الأحكام والضوابط الشرعية التي تحكم صكوك الإجارة، كما أنه أوصى بدراسة إصدار صكوك بملكية الأعيان المؤجرة إجارة منتهية بالتمليك، ودراسة حكم إصدار الصكوك وتداولها في إجارة الموصوف في الذمة⁽²²⁾.

أما صندوق النقد الدولي فقد جاء دوره للتأكيد على الطفرة في معاملات التورق الإسلامي حيث تمخضت عن زيادة إصدار الصكوك بمقدار أربعة أضعاف، والتأكيد أيضاً على أن عدداً متنامياً من البلدان يفكرون في دخول سوق الصكوك، كما بين الصندوق أن أبرز تحدي للصكوك هو تبديل السمات الهيكلية المعتادة في الأوراق المالية التقليدية، كان ذلك في عام 2007 لشهر سبتمبر⁽²³⁾.

أكد صندوق النقد الدولي مرة أخرى في المرحلة اللاحقة في جويلية سنة 2008 على أهمية الصكوك الإسلامية السيادية (الحكومية) والتأكيد كذلك على أن الصكوك تلقى اهتماما أكثر سواء من المسلمين أو من غيرهم، كما أكد الصندوق على أن أبرز التحديات التي تواجه الصكوك هي القوانين والخلاف الفقهي، وفي نفس تاريخ المرحلة السابقة ظهرت الصكوك الإسلامية الخاصة بالإجارة، حيث أصدر المجلس الأوروبي للإفتاء عقد الإجارة الواردة على منافع الأعيان، فيمكن بذلك من الاستفادة منه من خلال الصكوك الإسلامية الخاصة بالإجارة فهي تعتبر من أكثر أنواع الصكوك مرونة وضبطا⁽²⁴⁾.

وفي ماليزيا قام مجلس الخدمات المالية الإسلامية في جانفي سنة 2009 بوصف هياكل الصكوك والتعريف بها وتوضيح المخاطر المختلفة التي تتعرض لها مؤسسات الخدمات المالية بالنسبة للصكوك والمتطلبات التشغيلية المتعلقة بالتصكيك والصكوك، كما قام المجلس بمعالجة التعرض لمخاطر الصكوك والتصكيك لأغراض راس المال النظامي ومعالجة تخفيف مخاطر الائتمان التي تتعرض لها عملية التصكيك بالإضافة إلى معالجة التعزيز الائتماني المقدم من المصدر أو المنشئ ومعالجة التعزيز الائتماني حسب هيكلته⁽²⁵⁾.

في المرحلة الأخيرة أجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في أفريل سنة 2009 وقف الصكوك لأنها أموال معتبرة شرعا، مبينا الأحكام والضوابط الشرعية لوقف الصكوك، واستعرض المجمع خصائص الصكوك وأحكامها، مؤكدا على إيجاد الإطار القانوني لها⁽²⁶⁾.

ثانياً- فروقات عملية التصكيك عن التوريق:

التوريق التقليدي تحويل الديون إلى أوراق مالية (سندات) متساوية القيمة قابلة للتداول، وهذه السندات تمثل دينا بفائدة لحاملها في ذمة مصدرها ولا يجوز إصدار هذه السندات ولا تداولها شرعا، أما التصكيك (التوريق الإسلامي) فهو إصدار وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية موجودات (أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان والمنافع والنقود والديون) قائمة فعلاً أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب، وتصدر وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه⁽²⁷⁾، ومنها جاءت فكرة الصكوك الإسلامية وجاء تعريفها الذي يتحد مع تعريفات التصكيك والتي من تعاريفها بأنها "أوراق مالية قابلة للتداول تمثل حصصاً شائعة ومتساوية، القيمة في ملكية موجودات قائمة فعلاً أو سيتم إنشاؤها من أعيان أو منافع أو خدمات أو حقوق أو خليط من تلكم الأعيان والمنافع والخدمات والنقود والديون من حصيلة الاكتتاب وتصدر في إطار عقد وفق المعايير الشرعية وعلى أساس قاعدة الغنم بالغرم"⁽²⁸⁾، فالتشابه في تعريف عملية التصكيك والصكوك مصدره أن هاته الأخيرة هي المنتج المتمخض عن تلكم العملية، عملية التصكيك.

الفارق الأساسي والجوهري بين التوريق والتصكيك يتمثل في نوعية الأصول محل التصكيك، حيث تركز عمليات التوريق غالباً على ديون وقروض يكون سعر الفائدة أساساً فيها، مثل القروض العقارية، أما في النموذج الإسلامي فتستند عمليات التصكيك على أعيان ومنافع أو خليط منهما والتي يكون أساسها عقد شرعي استناداً لصيغ التمويل الإسلامي كالمشاركة والمضاربة والإجارة وغيرها، ولا يتم

التصكيك في الديون إلا في نطاق ضيق عند من يقول بجوازه وفق أحكام وضوابط، كما أن الموجودات محل التصكيك في المؤسسات المالية الإسلامية تتميز بتوافقها مع الشريعة الإسلامية، لذا على المؤسسات المالية الإسلامية أن توجد أصولا مقبولة من الناحية الشرعية حتى يمكن تصكيكها⁽²⁹⁾.
فالتصكيك يعتمد اعتمادا كليا على تحويل الأصول المالية الحقيقية لا على الديون القائمة في الذمم، عكس التوريق التقليدي⁽³⁰⁾.

المطلب الثاني: نماذج عن الصكوك الإسلامية الممولة للقطاع العقاري.

تتنوع الصكوك الإسلامية الممولة للقطاع العقاري كثيرا لكن أبرزها: صكوك الإجارة والمشاركة، لما لهما من دور تكاملي في إنشاء المشاريع ومن ثم استغلالها.
أولاً- صكوك الإجارة:

صكوك الإجارة هي "وثائق ذات قيمة متساوية عند إصدارها، ولا تقبل التجزئة، ويمكن تداولها بالطرق التجارية، تمثل حصصا شائعة في ملكية أعيان مؤجرة، أو ملكية منافع أو خدمات من عين معينة أو موصوفة في الذمة"⁽³¹⁾.

ولأن صكوك الإجارة هي الأهم من بين باقي الصكوك الإسلامية الأخرى فإن أهميتها لا يمكن حصرها، لكن بالإجمال يمكن القول بأن أبرز نقاط أهميتها تكمن في:

- مناسبتها لتمويل الأصول الثابتة، حيث يستفاد من منفعتها مقابل مبلغ الإيجار دون تحمل نفقات الصيانة ومخاطر الملكية من هبوط في الأسعار وما إلى ذلك⁽³²⁾.
- مساعدة الدولة في تغطية عجز ميزانياتها، من خلال طرحها لتلبي احتياجاتها في تمويل مشاريعها التنموية، وذلك لما تتمتزه من استقرار نسبي من حيث الأصول المؤجرة، والأجرة المتحققة، فإذا أصدرتها الدولة تتمتع بالإضافة إلى ما سبق بثقة عالية لدى المتعاملين معها، لذلك تصلح أن تكون بديلا جيدا لسندات الخزينة في السياسة النقدية للبنك المركزي من خلال ما يسمى بعمليات السوق المفتوحة التقليدية⁽³³⁾.

- القدرة على تجميع وتعبئة المدخرات من مختلف الفئات وذلك لتنوع الآجال وتنوع الفئات من حيث القيمة المالية، وتنوع الأغراض أيضا، إضافة إلى سيولتها المستمدة من إمكانية تداولها في السوق الثانوية، كما تتمتع بعدم تعرضها لمخاطر سعر الفائدة؛ لأنها لا تتعامل به أصلا، مع عدم التعرض لمخاطر التضخم، بل تتأثر به إيجابيا، لأن هذه الصكوك تمثل أصولا حقيقية في شكل أعيان وخدمات ترتفع أسعارها بارتفاع المستوى العام للأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع عائدات الصكوك الممثلة لتلك الأصول (أعيان وخدمات)⁽³⁴⁾.

- تمويل المشروعات الصماء ذات النفع العام، التي لا ترغب الحكومة في إقامتها على أساس الربح لمصلحة تراها عامة، في هذه الحالة تكون الحكومة هي المستأجر من أصحاب الصكوك الذين يكونون هم المالكين لهذه الأعيان المؤجرة للدولة. ثم تقوم الحكومة بصفقتها مستأجرا بإباحة المشروع للنفع العام⁽³⁵⁾. بحسب هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فإن صكوك المشاركة هي "هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في إنشاء مشروع، أو تطوير مشروع قائم، أو تمويل نشاط على أساس عقد من عقود المشاركة، ويصبح المشروع أو موجودات النشاط ملكا لحملة الصكوك في حدود حصصهم، وتدار صكوك المشاركة على أساس الشركة أو على أساس المضاربة أو على أساس الوكالة بالاستثمار"⁽³⁶⁾.

ثانياً- صكوك المشاركة:

بحسب هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فإن صكوك المشاركة هي "هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في إنشاء مشروع، أو تطوير مشروع قائم، أو تمويل نشاط على أساس عقد من عقود المشاركة، ويصبح المشروع أو موجودات النشاط ملكا لحملة الصكوك في حدود حصصهم، وتدار صكوك المشاركة على أساس الشركة أو على أساس المضاربة أو على أساس الوكالة بالاستثمار"⁽³⁷⁾.

كباقي صيغ الصكوك الإسلامية المشهورة والمعروفة، لا يمكن أبدا حصر مميزات في نقاط محددة، بل سنحاول الإجمال لإبراز أهم نقاط القوة في هذه الصيغة:

✓ يتميز الاقتصاد الإسلامي عن الاقتصاد الوضعي بأنه اقتصاد مشاركة، يختلط فيه الجهد والعمل مع رأس المال في عملية الاستثمار والتشغيل وتوليد الدخل، وهذا المبدأ هو أهم ما يميز العمل المصرفي الإسلامي⁽³⁸⁾.

✓ إبعاد شبهة الربا عن مجال الاستثمار، لتحقيق هدفنا رئيسيا للاستثمار الإسلامي، ألا وهو مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات، إلى جانب ما تحققه من مصلحة الأفراد، ومن عدل بينهم، فالشريكان في الفوز وعدمه على السواء، إن رزق الله ربعا بينهما وإن منعه استويا في الحرمان وهذا غاية العدل⁽³⁹⁾.

✓ تنمية المال تتم بجهد يبذله الشخص بمفرده، وقد لا يمكن للفرد أن يعمل بنفسه، أو قد لا يكفي ماله لتمويل مشروع يريده، وقد يكون للفرد جهد وقدرات ولا مال له، أو له مال ولا قدرة له على العمل، ثم إن المشاريع الضخمة المعاصرة الضخمة تتطلب تضافر الجهود وتجميع الأموال لتكوين رؤوس أموال يمكنها الوفاء بمتطلبات المصانع الحديثة وشبهها، ومن هنا برز دور المصرف في تمويل المشروعات لأنه أكفؤ ماليا بسبب ما يتمتع به من امتياز الوصول إلى أموال المودعين. وقد جاءت الشريعة بالأحكام الكفيلة بتنظيم اجتماع الأموال، واجتهاد الجهود أو اجتماع الأموال والجهود معا من خلال عقود المشاركات المختلفة⁽⁴⁰⁾.

✓ تأهيل الكفاءات الإدارية التي تستطيع إقامة المشروعات وإدارتها، إضافة لكونه ملائما لتمويل السلع والتكنولوجيا الجديدة⁽⁴¹⁾.

✓ التوظيف العالي للموارد بأجمعها والطاقت التمويلية في المصرف بأجلها الثلاثة -المتوسط والقصير والطويل-، على عكس الصيغ التمويلية الأخرى القائمة على المديونية والتي تركز على التمويلات قصيرة الأجل لضمان تسيلها، وهذا يعني أن صيغة المشاركة تتيح للمصرف تأمين فرص توظيف لجميع موارده وطاقاته مما يؤدي إلى زيادة عائده⁽⁴²⁾.

ثالثاً- شهادات الإسكان:

هذه الصيغة تعتبر من الصيغ الحديثة التي تعكس جمال وروعة الإبداع في الهندسة المالية الإسلامية وحاليا تنفرد بسبق استخدامها الجمهورية التركية، وقد حققت نجاحا في تمويل القطاع العقاري بصورة حسنة.

ولايزال هيكل شهادات الإسكان خاضعا للتعدلات منذ البدء به، وذلك بفضل نجاحه المعتبر، لجعله أفضل وأكثر فاعلية في السوق المالية، ويعتبر هيكل شهادات الإسكان مستجدا يختلف عن هياكل العقود المعروفة.

يخضع إصدار وتداول واستحقاق شهادات الإسكان إلى قانون الشهادات العقارية، والذي تم تعديل قانونه في شهر جويلية من السنة المنصرمة، ويتكون القانون من 20 مادة تبين ملامح شهادات الإسكان وشروط إصدارها وأجال استحقاقها وسوف نحاول إجمال أهم الملامح الأساسية لشهادات الإسكان في النقاط الآتية⁽⁴³⁾:

- تمثل شهادات الإسكان أجزاء معينة من مشروع عقاري أو وحدات مستقلة تمثل منطقة معينة. فحامل الشهادة لا يعرف بالتحديد الشقة التي سيمتلکها كل ما يعرفه هو أنه سيحصل على شقة في منطقة معينة فقط بأدنى الأثمان.

- يمكن إصدار شهادات الإسكان لإحدى الشركات المساهمة المؤسسة لهذا الغرض أو بالاشتراك مع شريك واحد على الأقل يخضع للسيطرة الإدارية وفقا للوائح ذات الصلة الصادرة عن مجلس إدارة سوق رأس المال.

- يشترط في الشركة المصدرة للشهادات الشروط الآتية:

- ✓ يجب أن يكون حجم المبيعات في الشهادات المكتتب عليها بنصف حجم المشروع.
- ✓ ينبغي أن ينتهي المشروع في ظرف خمس سنوات من تاريخ تقديم الطلب وفقا للمواصفات الفنية في العقد.
- ✓ يجب أن تكون ملكة الأرض المخصصة لتنفيذ المشروع لصالح المصدر.

- تقوم إدارة وزارة الإسكان والتنمية (توكي) عن طريق بنكها بإنشاء شركة مساهمة وشركات تابعة لها لتحديد المقاطعة التي سيتم تنفيذ المشاريع العقارية على أراضيها لأجل التمويل بشهادات الإسكان من قبل المقاول الرعي للمشروع.

- المستثمرون الذين يمتلكون عدد شهادات كاف بإمكانهم تملك شقة والذين لا يملكون العدد الكاف من الشهادات يمكنهم احتسابها كدفعة أولية وإكمال القسط المتبقي من سعر المسكن نقداً.

الخاتمة:

بعد عرضنا ومناقشتنا في هذه الورقة البحثية التي تبحث سبل تمويل العقار بين الأنظمة التقليدية ممثلة بالتوريق والتصكيك ممثلاً للصيرفة الإسلامية، ومن خلال ما تم عرضه بنموذج القطاع العقاري وما انعكس عليه بعد تمويله بالمنتج التقليدي للهندسة المالية المتمثل في سندات الرهون العقارية والمنتج الإسلامي المتمثل بالصكوك الإسلامية، وقد خلصنا في ختام الورقة البحثية إلى مجموعة من النتائج لعل أبرزها:

- من حيث الأصل العام فإن فكرة الصكوك الإسلامية لا تختلف عن فكرة سندات الرهون العقارية، بل قد تكون الأولى متمخضة عن بنات أفكار الثانية للإحلال محلها؛ فمقصد الورقتين هو التداول في السوق المالية، ورغم التشابه في المقصد العام فهناك الكثير من الاختلافات الجوهرية بين المنتجين وأثرهما على القطاع الموجة إليه أوجه التمويل، لعل أبرزها ما سنوجزه في النقاط الآتية:

❖ **المشروعية؛** وهو العامل الأهم في الدول الإسلامية التي يدين أغلب سكانها الإسلام، فهيكّل سندات الرهون العقارية يخضع لنظام الفائدة المحرم بنص القرآن في قوله تعالى ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾⁽⁴⁴⁾، وهو ما يؤثر على فعالية هذا النظام في عدم قبوليته لدى الغالبية العظمى من الشعوب المسلمة أخذاً وعطاءً.

❖ **الواقعية؛** يتضح هذا العنصر بصورة جلية عند بيان المقصد من المنتجين فعلى الرغم من أن المنتجين المقصد الأساسي منهما هو الربحية، إلا أن ما يميز المنتج الإسلامي المتمثل في الصكوك عن غيره من السندات هو اعتماده الصكوك الإسلامية على الأصول الحقيقية بينما تركز السندات على معدلات الربح الوهمية المتضخمة عبر الزمن دون أن يقابل ذلك أي نمو حقيقي في تلك الأصول.

❖ **التنوع؛** على عكس المنتجات التقليدية لتمويل العقار، فالمنتجات الإسلامية تنوع من صكوك الإجارة والمشاركة وشهادات الإسكان وغيرها لم نتطرق إليه، بينما تنوع المنتجات التقليدية في الدائرة نفسها حول القروض وطرق التلاعب بها مع بعض التغييرات الهيكلية الخفيفة على السندات.

❖ **المرونة والملائمة؛** لا يقل هذا العنصر عن سابقه من ناحية الأهمية والتأثير على التنمية، فكما هو معلوم بأن القطاع العقاري في حد ذاته متعدد ومتنوع، فعلى سبيل المثال؛ تصلح صكوك الإجارة للذين لا يرغبون بالمخاطرة ويفضلون عائداً ثابتاً مع الحفاظ على الملكية للأصل، وتصلح صكوك المشاركة

- للبنى التحتية من خلال المشاركة المتناقصة للحفاظ على السيادة، واستخدام شهادات الإسكان لبناء السكنات المزمع بيعها تقسيطا...إلخ.
- تتشابه عمليتي التوريد والتصكيك من ناحية الهدف الرئيسي وهو قابلية التداول في سوق الأوراق المالية، وتحقيق الربحية من خلال ذلك التداول.
- تتشارك الهندسة التقليدية والإسلامية في هدفها من إيجاد التوريد والتصكيك لخلق حلول ابتكارية وإبداعية توفر السرعة والفاعلية لتمويل القطاعات المختلفة في النواحي الاقتصادية.
- يتميز نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية عن الصكوك الإسلامية من ناحية الخلفية الإيديولوجية، ويتوقف نجاح كليهما بصورة أساسية على مدى تأثير تلك الإيديولوجية في الوسط المستخدمة فيه.
- من شأن التصكيك عند استخدامه استخداما أمثلا ضمان التنمية الاقتصادية بفضل توفير الحلول الإبداعية التي تساهم بتسريع وتضخيم فاعلية الأذرع الاقتصادية.
- القطاع العقاري من القطاعات الحساسة للأزمات، وأي خلل في استخدام البديل المناسب سيخلق أزمات بدل توفير حلول.
- أثبتت منتجات الهندسة المالية الإسلامية المعتمدة على التصكيك تأثيراتها الإيجابية على القطاع العقاري بعد توظيفها في تمويله، بفضل اختيار الابتكارات المثلى المبنية على الاستراتيجية الواقعية لإيديولوجية المجتمع.

الهوامش:

- (1) سورة الكهف، الآية 19.
- (2) محب الدين مرتضى الحسني، تاج العروس من جواهر القاموس، تج: علي شبري، دار الفكر، بيروت-لبنان، 1994، ج 13، ص 476-477.
- (3) جمال عبد الناصر، المعجم الاقتصادي، دار المشرق الثقافي، عمان-الأردن، 2010، ص 129.
- (4) علي بن نايف الشحود، الحضارة الإسلامية بين أصالة الماضي وآمال المستقبل، المؤسسة العربية الحديثة للطبع، القاهرة-مصر، ج 06، ص 371.
- (5) محمد أحمد غانم، التوريد في الشريعة الإسلامية وتطبيقاته على بعض الدول العربية، د.ط، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية-مصر، 2009، ص 05.
- (6) المرجع نفسه، ص 05-06.
- (7) علي بن نايف الشحود، الحضارة الإسلامية بين أصالة الماضي وآمال المستقبل، مرجع سابق، ج 06، ص 371.
- (8) علاء الدين زعتري، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية وتحديات الإصدار، بحث مقدم لورشة العمل لشركة خدمات الأعمال BDO Esnad بعنوان الصكوك الإسلامية تحديات التنمية والممارسات الدولية، عمان-الأردن، 18-19 جويلية 2010، ص 06.

- (9) عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ط 02، دار légende، برج الكيفان-الجزائر، 2007، ص 328.
- (10) عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 331.
- (11) عبير شابي، الأزمة العالمية الجديدة وأزمة الرهن العقاري، بحث مقدم إلى اليوم الدراسي حول "الأزمة المالية العالمية.. مفهومها وأسبابها وانعكاساتها"، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والتسيير، جامعة الوادي، 03 فيفري 209، ص 10.
- (12) جيمس رو جونيور، الأزمة وما وراءها، مجلة التمويل والتنمية، صندوق النقد الدولي، ع 49، يونيو 2012، ص 08.
- (13) عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 330.
- (14) زغدار أحمد، الأزمة المالية الآسيوية والأزمة العقارية الأمريكية.. الأسباب والدروس، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الثاني حول "الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية. النظام المالي الإسلامي نموذجاً"، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير بالمركز الجامعي بخميس مليانة، يومي 5-6 ماي 2009، ص 13.
- (15) علي فلاح المناصير-وصفي عبد الكريم الكساسبة، الأزمة المالية العالمية حقيقتها أسبابها تداعياتها وسبل العلاج، بحث مقدم إلى مؤتمر تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية، معهد العلوم الاقتصادية جامعة الزرقاء، الأردن، نوفمبر 2009، ص 34-35-36.
- (16) نزيه حماد، "بيع الدين وأحكامه"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، رابطة العالم الإسلامي، مكة المكرمة-السعودية، ع 11، ج 01، ص 94.
- (17) المرجع نفسه، ص 96-97.
- (18) علاء الدين زعتري، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية وتحديات الإصدار، مرجع سابق، ص 12.
- (19) المرجع نفسه، ص 13.
- (20) المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، التاريخ الشرعي للصكوك، منشورات مركز الرصد والتواصل المالي والإسلامي، ص 01.
- (21) المرجع نفسه، ص 02-03.
- (22) مجمع الفقه الإسلامي الدولي، صكوك الإجارة، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، الدورة الخامسة عشر، مسقط-عمان، 10-15 محرم 1425 هـ، قرار رقم 137، الفقرة 05، تاريخ الزيارة 06 مارس 2019.
- (23) علاء الدين زعتري، الصكوك ودورها في التنمية وتحديات الإصدار، مرجع سابق، ص 14.
- (24) المرجع نفسه، ص 15.
- (25) المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، التاريخ الشرعي للصكوك، مرجع سابق، ص 04.
- (26) مجمع الفقه الإسلامي، الصكوك الإسلامية التوريق وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، مرجع سابق، القرار رقم 178 (4/19) بتاريخ 26-3 أبريل 2009، الشارقة-الإمارات، تاريخ الزيارة 06 مارس 2019.
- (27) المرجع نفسه.
- (28) الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، قانون رق 2013/30 يتعلق بالصكوك الإسلامية المؤرخ في 30 جويلية 2013م، ع 62 الصادر بتاريخ 02 أوت 2013، الباب الأول، الفصل الأول، ص 2613.
- (29) حكيم براضية وجعفر هني محمد، دور التصكيك الإسلامي في إدارة السيولة في البنوك الإسلامية، دط، دار اليازوري، عمان-الأردن، 2016، ص 164-165.
- (30) محمد عبد الله شاهين، الاقتصاد الإسلامي المنقذ من الضلال، ط 01، دار حميثر للنشر والترجمة، القاهرة-مصر، 2018، ص 276.
- (31) حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، ط 01، دار الميمان، الرياض-السعودية، 2008، ص 59.
- (32) أسامة عبد الحليم الجورية، صكوك الاستثمار ودورها التنموي في الاقتصاد، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الدراسات الإسلامية، معهد الدعوة الجامعي للدراسات الإسلامية، 2009، ص 130.
- (33) علي محي الدين القره داغي، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية وتمويل البنية التحتية، بحث مقدم إلى مؤتمر الدوحة الثاني للمال الإسلامي، ص 72.
- (34) معطى الله خير الدين-شريك رفيق، الصكوك الإسلامية كأداة لتمويل مشاريع التنمية الاقتصادية، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي حول "مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الإسلامي"، جامعة قلم، 3-4 ديسمبر 2012، ص 253.
- (35) أسامة عبد الحليم الجورية، صكوك الاستثمار ودورها التنموي في الاقتصاد، مرجع سابق، ص 130.
- (36) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (6/3)، ص 239.
- (37) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (6/3)، ص 239.

- (38) كمال توفيق محمد خطاب، المشاركة المتناقصة كأداة من أدوات التمويل الإسلامي، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، ع 2، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة-السعودية، محرم 2003، المجلد العاشر، ص 14.
- (39) نور الدين عبد الكريم الكواملة، المشاركة المتناقصة وتطبيقاتها المعاصرة البنك الإسلامي الأردني نموذجا، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير، كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية، الجامعة الإسلامية العالمية، ماليزيا، ماي 2006، ص 35.
- (40) عبد القادر جعفر، ضوابط المشاركة في العمل المصرفي الإسلامي، بحث مقدم إلى الملتقى العلمي الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية الدولية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير-جامعة فرحات عباس، سطيف، 20-21 أكتوبر 2009، ص 03.
- (41) إلياس عبد الله أبو الهيجا، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية، رسالة مقدمة لاستكمال الحصول على درجة الدكتوراه، جامعة اليرموك، أربد-الأردن، 08 أيار 2007، ص 53.
- (42) إلياس عبد الله أبو الهيجا، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية، مرجع سابق، ص 54.
- (43) Sayı : 28698, 5 Temmuz 2013 tarihli, GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI TEBLİĞİ, Resmî Gazete, 6362 sayılı.
- (44) سورة البقرة، الآية 275.

التصكيك: آلية تمويل إسلامي بديلة عن التوريق؟



الدكتورة / ليندة عبد الله
جامعة جيجل، (الجزائر)



ملخص:

تلجأ البنوك والمؤسسات المالية للسوق المالية طلبا لإعادة تمويل القروض الرهنية التي تمنحها لزيائنها، من خلال اعتماد آلية التوريق المستحدثة بموجب القانون رقم 06-05. وفي مقابل هذه الآلية أبتكر التصكيك الذي يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، والذي يمكن أن يكون بديلا مثاليا عن التوريق.

غير أن كلا منهما لا يخلو من المخاطر الكثيرة، والتي يمكن أن تنعكس سلبا على الأهداف المرجو تحقيقها. فإذا كان التصكيك يتفوق على التوريق بفضل ميزاته، كونه يراعي الجانب الشرعي، وينصب على مختلف أنواع الأصول، سواء أكانت عينية أو عقارية، فإنه يحتاج إلى تأطيره بقواعد قانونية خاصة تضمن له أن يكون بديلا فعالا عن التوريق.

الكلمات المفتاحية: التصكيك؛ التوريق؛ التمويل الإسلامي؛ إعادة التمويل الرهني؛ القرض الرهني؛ البنك؛ المؤسسة المالية؛ المؤسسة المتنازلة؛ مؤسسة التوريق.

Abstract:

Banks and financial institutions resort to the financial market in order to refinance the mortgage loans that they grant to their customers, by adopting the securitization mechanism developed under Law No. 06-05. Sukuk was invented that is compatible with the provisions of Islamic Sharia, which can be an ideal alternative to securitization.

However, each of them is not without risks, which can negatively affect the desired goals. If Sukuk is best than securitization thanks to its advantages, as it takes into account the legal aspect, and focuses on various types of assets, whether in kind or real estate, it needs to be framed by special legal rules that guarantee it to be an effective alternative to securitization.

Key words

Securitization, Islamic Finance, Mortgage Refinancing, Mortgage loan Bank, Financial institution, Compromising institution, Securitization institution.

مقدمة:

تعدّ البنوك أساس الاقتصاد، كونها تعد وسيطا بين أصحاب الأموال الذين يودعون هذه الأخيرة لديها من جهة، وبين المقترضين من جهة أخرى، سواء أكانوا متعاملين اقتصاديين يقترضون بهدف تمويل مشاريعهم كالمقاولين الذين يحتاجون القروض الرهنية لتشييد الأبنية، أو كانوا أفرادا يقترضون من أجل اقتناء السكنات⁽¹⁾.

وإذا كانت للبنوك كل هذه الأهمية بالنسبة للاقتصاد، فإن الأسواق المالية لا تقل أهمية عنها في الوقت الراهن، كونها تُعد من متطلبات النمو الاقتصادي في إطار اقتصاد السوق، فهي أداة لجمع المدخرات وتوجيهها بطريقة فعالة نحو الاستثمار، وهو المبدأ المعتمد - حالياً - لدى غالبية دول العالم⁽²⁾ خصوصا بالنسبة للدول التي تعد أقطابا مالية بامتياز. وهو الأمر الذي جعل البنوك والمؤسسات المالية تلجأ هي الأخرى للسوق المالية طلبا لإعادة التمويل، من خلال اعتماد آلية تم استحداثها بموجب القانون رقم 06-05⁽³⁾ تسمى التوريق.

غير أنه وفي مقابل ذلك، عملت البنوك الإسلامية في الدول المطبقة لهذا النظام، على ابتكار أدوات مالية جديدة تتوافق مع تغيرات وتطورات الأسواق المالية، ولكن بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. ومن هذه المنتجات الإسلامية ما يعرف بالتصكيك، أو كذلك التوريق الإسلامي، لذلك تقوم هذه الورقة البحثية على أساس طرح الإشكالية التالية:

هل يمكن للتصكيك أن يكون بديلا فعالا عن التوريق؟

يعدّ التوريق آلية لإعادة تمويل القروض الرهنية (المبحث الأول)، غير أن التصكيك الذي يعتبر أحد إبتكارات الصناعة المالية الإسلامية لا يقل أهمية عن التوريق، فلذلك ينبغي التعرف على مواطن قوّته وعلى ميزاته التي تؤهله لأن يحلّ محلّ التوريق (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

التوريق آلية لإعادة التمويل الرهني

في ظلّ اجتهاد البنوك المستمر في تنويع الخدمات المقدمة لزيائنها، لم تعد خدماتها تنحصر في الخدمات التقليدية المعروفة، بل تنوعت لتشمل صناعة التأمين وتحويل الأصول غير السائلة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية، ويتعلق الأمر هنا بما يسمى بالتوريق (المطلب الأول) الذي ساهم في خلق سندات مالية إستنادا إلى أصول قائمة. وكغيرها من الآليات المبتكرة، فإنها تحتاج إلى تقييم دقيق (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم التوريق

إذا كان التوريق (الفرع الأول) آلية مستحدثة في الجزائر، فإن لجوء البنوك إليها إنما بسبب المزايا التي توفرها (الفرع الثاني)، ولا تتم إلا باتباع إجراءات محددة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف التوريق

إذا كان المشرع قد عرّف التوريق بشكل عام ومحدود حينما عبر عنه بأنه عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية⁽⁴⁾، فإن الفقه المختص في هذا المجال قد أورد عدة تعاريف للتوريق في محاولة منه توضيحه.

يقصد بالتوريق في أبسط صوره "الحصول على الأموال بالاستناد إلى الديون المصرفية القائمة وذلك عن طريق خلق أصول مالية جديدة". أو هو تحويل أصول مالية غير سائلة مثل القروض والأصول الأخرى، إلى أوراق مالية (أسهم وسندات) قابلة للتداول في أسواق رأس المال، وهو ما يعني تحويل الديون من المقرض الأساسي المتمثل غالبا في البنك، إلى مقرضين آخرين، وهو ما يمكن من الحصول على تمويل جديد بضمان الديون المصرفية القائمة⁽⁵⁾.

ويتحقق هذا التحويل من خلال تنازل البنك عن مجموعة من الديون المتجانسة إلى مؤسسة مالية متخصصة تقوم بدورها بإصدار أوراق مالية بقيمة هذه الديون، وطرحها في السوق المالية. لذلك يُلاحظ أن مصطلح التوريق يعبر عن تحويل القروض إلى سندات أو أوراق مالية⁽⁶⁾.

وفي تعريف آخر، التوريق هو آلية تهدف إلى تحويل الأصول غير السائلة -أي الأصول التي لا يمكن بيعها بسهولة على غرار القروض المصرفية- إلى أوراق مالية، بهدف إعادة بيعها بسهولة أكبر إلى مستثمرين أو أكثر⁽⁷⁾، وحصول المؤسسة المتنازلة، وهي البنك على السيولة.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأوراق المالية القابلة للتداول في سوق رأس المال إنما هي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات مالية متوقعة⁽⁸⁾، وهذا معناه أن السيولة المالية مضمونة لا محالة، وذلك بسبب طرح هذه الأوراق المالية للتداول في السوق المالية، وهذا على عكس القروض المصرفية التي تستند إلى مجرد توقع لقدرة المدين على سداد مبلغ القرض الذي في ذمته للمؤسسة المقرضة أو البنك، وذلك من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين.

الفرع الثاني: أهداف اللجوء إلى التوريق

إلى جانب المزايا التي يحققها التوريق بالنسبة للمستثمرين في مجال السوق المالية⁽⁹⁾، ناهيك عن نشيط هذه الأخيرة من خلال توفير مصادر تمويل جديدة وتنوع المنتجات المالية المعروضة فيها⁽¹⁰⁾، فإن البنوك تلجأ إلى آلية التوريق نظرا لأنه يحقق لها مجموعة من المزايا، والتي يمكن ذكر أهمها كما يلي:

- توفير السيولة للبنوك:

يساهم التوريق في تسهيل تمويل البنوك⁽¹¹⁾، وذلك من خلال تحويل الأصول غير السائلة إلى أوراق مالية قابلة للتداول، وبهذا ستساهم هذه العملية في توفير أصول مالية جديدة، فيتمكن البنك من الحصول على مصادر تمويل جديدة⁽¹²⁾. مع ضرورة التأكيد على أن توفير السيولة للبنوك مالكة الأصول التي ليس لها سوق نشطة وتتأخر مواعيد استحقاقها هو الدافع الرئيسي للجوء إلى التوريق⁽¹³⁾.

- التحكم في المخاطر:

تساهم آلية التوريق في التحكم في المخاطر الناتجة عن القروض التي تمنحها البنوك لزمائهم خصوصا وأنها تتحمل كل المخاطر المرتبطة بالقروض. ويتحقق هذا التحكم في المخاطر الناتجة عن القروض من خلال تحويل هذه المخاطر المرتبطة بالقروض أو جزء منها إلى جهات أخرى وتحديدًا إلى السوق المالية، مما يمكن البنك من منح القروض بأرباحية تامة⁽¹⁴⁾. كما أن التوريق يمكن البنوك من منح القروض ثم تحريكها، واستبعادها من ميزانيتها خلال فترة قصيرة، وهو ما يغنيها عن تكوين مخصصات للديون المشكوك في تحصيلها⁽¹⁵⁾.

مع ضرورة الإشارة، إلى أنه من النادر جدا أن يتم تحويل كل المخاطر الناتجة عن القروض الممنوحة إلى السوق المالية، وبالتالي إلى المستثمرين. إذ عادة ما يتم وضع بعض الآليات التي تحد من آثار المخاطر المحوَّلة إلى المستثمرين، كتحويل الضمانات⁽¹⁶⁾. ومن جهة أخرى، فإن لجوء البنوك إلى توريق الديون من شأنه أن يخفّض تكاليف الإقراض ويشجع البنوك على منح قروض ذات معدلات فائدة ثابتة وهو ما يفضلها عادة المقرضون، كون هذا النوع من القروض ذات معدلات الفائدة الثابتة يجنبهم التعرض لخطر معدل الفائدة الناتج عن القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة⁽¹⁷⁾.

- تخفيض تكلفة التمويل:

إنّ النتيجة المترتبة عن التوريق وهي توفير الأوراق المالية هي ما تجنّب لجوء البنك إلى الاقتراض في حالة زيادة الطلب على السيولة، لأن عملية الاقتراض تعدّ جدّ مكلفة بالنسبة للبنك⁽¹⁸⁾.

الفرع الثالث: إجراءات عملية التوريق

تحتاج المؤسسة المكلفة بإجراء التوريق إلى الحصول على القروض الرهنية، وهو ما يتحقق بعد أن تتنازل لها المؤسسة المقرضة عنها (أولا)، لتقوم بعدها بإصدار الأوراق المالية القابلة للتداول في سوق الأوراق المالية (ثانيا).

أولاً- التنازل عن القروض الرهنية:

تعدّ عملية التنازل عن القروض الرهنية إجراءً مهماً وأساسياً تبادر به المؤسسة المتنازلة عن القروض، ولا يتحقق هذا التنازل إلا إذا توفرت مجموعة من الشروط وهي كما يلي:

- من حيث طبيعة الديون المورّقة:

يجب أن تكون القروض المتنازل عنها من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق في شكل مجموعة أو كتلة واحدة من القروض⁽¹⁹⁾، وهو ما يعبر عنه الفقه بتجانس القروض المتنازل عنها، أي أن يتم تجميع القروض في مجموعات، بحيث تتضمن المجموعة القروض المتشابهة فيما بينها من حيث طبيعتها، ومن حيث مواعيد استحقاقها⁽²⁰⁾. كما تلتزم المؤسسة المتنازلة بالتنازل على الديون المضمونة برهون عقارية، وهي تلك القروض التي تُمنح من طرف المؤسسات المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق في إطار تمويل السكن، ودون أن تكون قروضا متنازعا عليها أو تنطوي على خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل⁽²¹⁾.

- أن يتم إثبات التنازل:

يجب أن يتم إثبات التنازل عن القروض الرهنية من خلال اتفاق يبرم بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق⁽²²⁾. ويُعد هذا الاتفاق الإطار التعاقدي لما اتفق عليه الأطراف، دون أن يتجاوز فكرة اعتباره مجرد أداة للإثبات⁽²³⁾.

- أن يتم تسليم جدول التنازل⁽²⁴⁾:

يُسلم جدول التنازل حتى يكون التنازل من المؤسسة المتنازلة في مواجهة مؤسسة التوريق نافذا في مواجهة الغير⁽²⁵⁾. ويُشترط في جدول التنازل أن يتضمن مجموعة من البيانات التي عدها المشرع أساسية فيه. وهذا بالإضافة إلى إمكانية إدراج بيانات إضافية يتفق عليها طرفي عملية التنازل⁽²⁶⁾. وعليه، إذا تحققت هذه الشروط المذكورة أعلاه في التنازل، كان التنازل عن القروض الرهنية صحيحا، ودخلت هذه الأخيرة في الذمة المالية لمؤسسة التوريق⁽²⁷⁾. كما ويترتب عن عملية التنازل هذه أن تنتقل ضمانات التأمينات المتعلقة بالقروض من المؤسسة المتنازلة إلى مؤسسة التوريق، وهذا معناه أن الضمانات والتأمينات المقدمة من طرف المدينين سترافق هذه القروض وبقوة القانون⁽²⁸⁾، وهو ما يؤكد ذلك الترابط الوثيق القائم بين القروض وبين ضماناتها. وبهذا تحل مؤسسة التوريق محل المؤسسة المتنازلة بقوة القانون فيما يخص القروض المتنازل عنها وضمانياتها ابتداء من التاريخ المذكور في جدول التنازل⁽²⁹⁾.

ثانياً- إصدار الأوراق المالية:

تعدّ عملية إصدار الأوراق المالية ثاني مرحلة من مراحل عملية التوريق، بحيث تقوم المؤسسة المتنازلة بإصدار الأوراق المالية القابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية⁽³⁰⁾، وهي العملية التي تخضع لأحكام المرسوم التشريعي المتعلق ببورصة القيم المنقولة⁽³¹⁾.

ويترتب على عملية إصدار الأوراق المالية مجموعة من الحقوق ذات الطابع المالي التي يتمتع بها حاملي هذه الأوراق المالية، على غرار الحق في جزء من الموارد المالية والحق في تداول الأوراق المالية. وهذا بالإضافة إلى الحقوق غير المالية كالحق في الإطلاع والإعلام وحق مباشرة الدعوى القضائية ضد الهيئة المكلفة بالتوريق للطالبة بالتعويض عما لحقهم من أضرار. وفي مقابل هذه الحقوق، يلتزم حملة الأوراق المالية بعدم التدخل في تسيير الهيئة المكلفة بالتوريق⁽³²⁾.

المطلب الثاني: تقييم آلية التوريق

بالرغم من المزايا التي توفرها آلية التوريق، سواء بالنسبة للبنوك باعتبارها المؤسسات المتنازلة عن القروض الرهنية، أو بالنسبة للمستثمرين أو بالنسبة للاقتصاد الوطني بصفة عامة، إلا أنها في مقابل ذلك تتميز بمحدوديتها (الفرع الأول)، ناهيك عن المخاطر المرتبطة بها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: محدودية آلية التوريق

لقد اقتصر الشرع حين عرّف التوريق على نوع واحد من القروض التي يمكن أن تكون مصدرا لأوراق مالية قابلة للتداول، وهي الديون العقارية فقط، أو ما يسمى بالقروض الرهنية. بحيث يتنازل البنك عن هذه القروض الرهنية لمصلحة مؤسسة مالية متخصصة، لتقوم هي الأخرى بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية، وذلك بالرغم من وجود مجالات أخرى يمكن الاستثمار فيها من خلال التوريق.

وقد أكد المشرع على هذا الأمر ليس فقط حين عرّف التوريق، وإنما كذلك حين تناول بالتعريف مصطلح القروض على أنها السلفيات الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن⁽³³⁾. والمقصود هنا، القروض الممنوحة في إطار اقتناء المساكن الفردية أو ترميمها أو توسيعها أو حتى في إطار البناء الفردي للسكن⁽³⁴⁾.

غير أن الحقيقة أن التوريق أوسع من ذلك، لأنه يتجاوز عملية تحويل الديون العقارية إلى ديون منقولة، وتحويلها إلى أوراق مالية مضمونة بتلك الديون مهما كانت طبيعتها، أي سواء أكانت عقارية أو منقولة. وبالتالي فالتوريق بصفة عامة هو بيع للديون لغير من هي عليهم⁽³⁵⁾. فبالمقارنة مع محدودية آلية التوريق في التشريع الجزائري، يُلاحظ أنه إذا كانت القروض الرهنية والمشاكل التمويلية المرتبطة بها هي السبب الرئيسي لظهور تقنية التوريق، إلا أن هذه الأخيرة لم تعد تقتصر على هذا النوع من القروض في الكثير من الدول الأخرى، بل توسعت لتشمل أنواعا أخرى من القروض، كالقروض الاستهلاكية والتي منها قروض السيارات وقروض الطلبة⁽³⁶⁾.

الفرع الثاني: المخاطر المرتبطة بآلية التوريق

في مقابل مساهمة التوريق في تمويل المشاريع على اختلاف أنواعها، فإن هناك الكثير من المخاطر التي تحيط بها، على رأسها تحويلها إلى وسيلة لنقل المخاطر (أولا)، إلى جانب مشكل إعسار المدين (ثانيا).

أولاً- تحول التوريق إلى وسيلة لنقل المخاطر:

إذا كانت كل دولة تملك قواعد تنظيمية تهدف إلى الحد من المخاطر التي تتعرض لها مؤسساتها بشكل عام، وبنوكها بشكل خاص، فإنه يمكن لهذه الأخيرة أن تكون سببا في نقل المخاطر المترتبة عن القروض التي تمنحها لزبائنها إلى السوق المالية من خلال توريق هذه القروض، وهو ما يؤدي إلى نتائج وخيمة ومضاعفة⁽³⁷⁾.

ثانياً- خطر الإعسار:

إلى جانب التأخر عن الوفاء⁽³⁸⁾، يعد تخلف المدين عن سداد أصل الدين وفوائده من أهم المخاطر آلية التوريق. مع العلم أن درجة هذا النوع من المخاطر أو تقدير مدى قيامه يرتبط بطبيعة الحال مع طبيعة الديون التي تم توريقها. كما أنه خطر مرتبط من جهة أخرى بظروف السوق المتغيرة، كما يمكن أن يكون خطرا نظاميا نشأ بسبب وجود صعوبات كبيرة على مستوى الأسواق المالية⁽³⁹⁾.

ويعود خطر إعسار المدين وعدم تمكنه من سداد مبلغ القرض، أو حتى تأخره في السداد إلى سوء اختيار المؤسسة المقرضة الزبائن الذين ستمنحهم قروضا، باعتبار أنها ستتنازل عن هذه القروض إلى مؤسسة التوريق وبالتالي ستنتقل معها مخاطر عدم السداد⁽⁴⁰⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن الإعسار لا يتوقف على المدين فقط، وإنما يمكن أن يتمثل في إعسار أحد الأطراف المتدخلة في عملية التوريق، سواء أعلق الأمر بالمؤسسة المتنازلة أو المؤسسة المكلفة بعملية التوريق⁽⁴¹⁾.

المبحث الثاني:

التصكيك أحد مصادر التمويل الشرعية

إن الاستعمال المفرط للأوراق المالية الناشئة عن توريق قروض الرهن العقاري، ناهيك عن مختلف المخاطر المرتبطة بهذه الآلية كما سبق بيانه أعلاه، أدى إلى تحولها من أداة فعالة للتمويل إلى سبب لوقوع العديد من الأسواق المالية والبنوك العالمية في أزمات مالية وانهارها. وما أزمة الرهن العقاري الأمريكية إلا دليلا على ذلك.

لذلك، برزت الحاجة إلى التفكير والبحث عن بدائل تمويلية أخرى تُجنب البنوك الوقوع في مثل هذه المخاطر، وتتفادى السلبات الناتجة عن التمويل الرهني⁽⁴²⁾. ويعدّ التصكيك (المطلب الأول) أحد البدائل التي تقدمها الصناعة المالية الإسلامية، والتي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية من جهة وتساهم في التخفيف من حدة المخاطر الناتجة عن التوريق، والذي يحتاج هو الآخر إلى التقييم (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم التصكيك

تعود فكرة التصكيك في التاريخ الإسلامي إلى تجربة الطعام أو صكوك مروان بن الحكم، أين كان يتم دفع الصكوك للجنود والعمال الإداريين مقابل أجورهم، على أن يأخذوا قيمتها طعاما في وقت لاحق. غير أن فكرة الصكوك الإسلامية بمفهومها الحديث لا يتعدى عمرها الثلاثة عقود، وقد كان للمجمع الفقهي الإسلامي الدولي دورا مهما في ضبطها سواء من الناحية الاقتصادية وجعلها تتماشى مع التطورات الاقتصادية، أو من الناحية الشرعية وجعلها تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية⁽⁴³⁾.

الفرع الأول: التعريف بالتصكيك

يقتضي التعرف على التصكيك بداية تعريفه (أولا) وتمييزه عن التوريق (ثانيا).

أولاً- تعريف التصكيك:

على غرار التوريق، بل وأي مصطلح آخر؛ تعددت التعاريف المقدمة للتصكيك أو التوريق الإسلامي، غير أنه يجدر التنويه إلى أن مصطلح التصكيك قد ارتبط بالاستثمار الإسلامي، أما مصطلح

التوريق فقط ارتبط بالاستثمار التقليدي⁽⁴⁴⁾، ولذلك تم اعتماد مصطلح التصكيك في هذه الورقة البحثية لدراسته كآلية تمويل إسلامية بديلة عن التوريق.

خلال دورته التاسعة عشر المنعقدة في إمارة الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة الممتدة من 26 إلى 30 أبريل 2009، أصدر مجمع الفقه الإسلامي قرارا بشأن الصكوك الإسلامية وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، وتناول فيه بالتعريف التصكيك كما يلي: "إصدار وثائق وشهادات مالية متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية موجودات (أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان والمنافع والنقود والديون) قائمة فعلا أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب، وتصدر وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه"⁽⁴⁵⁾.

عُرف التصكيك أيضا بأنه عملية تحويل جزء من الأصول غير السائلة والمدرة لدخل يمكن التنبؤ به، والتي تمتلكه المؤسسة، إلى أوراق مالية قائمة على الشراكة في منافع هذه الأصول خلال فترة معينة. فالتصكيك يعني تحويل أو تقسيم أصل أو أكثر إلى صكوك، أي وثائق اسمية أو لحاملها متساوية القيمة تمثل حقوق ملكية شائعة في أعيان أو منافع أو خدمات، قابلة للتداول ويشترك حملتها في الأرباح والخسائر، بحيث تصدر هذه الصكوك وفق شروط محددة ووفق شهادة إصدار⁽⁴⁶⁾.

من خلال التطرق للتصكيك الإسلامي، يمكن القول بأن الصكوك الإسلامية هي شهادات أو سندات تصدر باسم المكتتب مقابل الأموال التي قدمها لصاحب المشروع، وهي تمثل حصصا شائعة في رأس المال ومتساوية القيمة، وقابلة للتداول. وتُنشئ هذه الصكوك حقوقا والتزامات في مواجهة مالكيها، في إطار ضوابط الاستثمار والتداول الإسلامية.

أما هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، فقد عرفت صكوك الاستثمار الإسلامية بأنها: "وثائق متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية أعيان، أو منافع، أو خدمات، أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما أُصدرت من أجله"⁽⁴⁷⁾.

كما يمكن استخلاص مفهوم الصكوك الإسلامية من تعريف التصكيك المقدم من طرف مجمع الفقه الإسلامي الدولي والمذكور أعلاه والقول بأنها عبارة عن "وثائق وشهادات مالية متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية موجودات (أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان والمنافع والنقود والديون) قائمة فعلا أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب، وتصدر وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه".

وتتميز الصكوك الإسلامية بمجموعة من الخصائص أقرها مجمع الفقه الإسلامي الدولي، وهي كما يلي⁽⁴⁸⁾:

- أن يمثل الصك حصة شائعة في ملكية حقيقية.
- أن يصدر الصك على أساس عقد شرعي ويأخذ أحكامه.
- أن ينتفي ضمان المدير، والذي يتمثل في المضارب أو الوكيل أو الشريك المدير.

- أن تشترك الصكوك في استحقاق الربح بالنسبة المحددة وتحمل الخسارة بقدر الحصة التي يمثلها الصك، ويمنع حصول صاحبه على نسبة محددة مسبقا من قيمته الإسمية أو على مبلغ مقطوع.
 - أن تحمل الصكوك مخاطر الاستثمار كاملة.
 - أن تحمل الصكوك الأعباء والتبعات المترتبة على ملكية الموجودات المثلة في الصك، سواء أكانت الأعباء مصاريف استثمارية أو هبوطا في القيمة أو مصاريف الصيانة أو اشتراكات التأمين.
- ثانياً- تمييز التصكيك عن التوريق:

لا يختلف التصكيك عن التوريق من حيث الهدف الرئيسي المراد تحقيقه من وراء كل منهما، فهو واحد ويتمثل في الحصول على سيولة نقدية من خلال اللجوء إلى كل منهما. غير أنه توجد مجموعة من الفوارق الجوهرية التي تميزهما عن بعضهما البعض، ويمكن ذكرها كما يلي:

1- تمييز التصكيك عن التوريق من حيث الجهات المتدخلة في العملية:

حدّد المشرع⁽⁴⁹⁾ الجهات المدخلة في عملية التوريق في كل من المؤسسة المتنازلة عن القروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، والتي غالبا ما تتمثل في البنك، ومؤسسة التوريق التي تعد هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية، والمؤتمن المركزي على السندات المنشئ بموجب القانون المعدل للمرسوم التشريعي المتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل والمتمم سنة 2003⁽⁵⁰⁾، والمكلف بمجموعة من المهام على غرار المحافظة على الأوراق المالية وتداولها وإدارتها، والمستثمرين الذين يشترون الأوراق المالية⁽⁵¹⁾.

بينما تتمثل الجهات المتدخلة في عملية التصكيك في كل من منشئ الصكوك أو مصدرها ووكيل الإصدار، والذي يتمثل في مؤسسة متخصصة تطلق عليها تسمية المؤسسة ذات الغرض الخاص SVP والتي يتمثل دورها في تنظيم إصدار وإدارة الصكوك. وهيئة الرقابة الشرعية، بالإضافة إلى مدير الاستثمار والمستثمرين وهم حاملو الصكوك، وشركة التصنيف الائتماني وأمين الإصدار ومساعدته، ومزود خدمات الضمان والتسهيلات الائتمانية وغيرهم من الأطراف، والذين يتحددون بحسب طبيعة وهيكلية إصدار الصكوك تبعا لنوعية الموجودات أو أية معايير أخرى⁽⁵²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأطراف المذكورة أعلاه ترتبط فيما بينها بعلاقات قانونية تنظم عمل كل طرف وتحدد مسؤولياته، كما يتم توثيق مهام كل طرف في نشرة الإصدار الخاصة بإصدار الصكوك. أما فيما يخص الجانب الشرعي، فإنها تخضع لإطار شرعي واضح ومدعوم بفتوى تبين السلامة الشرعية للإصدار.

2- تمييز التصكيك عن التوريق من حيث الأصول:

تتمثل الأصول محل التصكيك في الأعيان بمختلف أنواعها أو في المنافع أو في كليهما معاً، أو في موجودات مشروع معين⁽⁵³⁾، أي أن يتم توريق الأصول المدرة للدخل. في حين تقتصر الأصول المورقة في

آلية التوريق على الديون الناشئة عن القروض العقارية، أو كما أسماها المشرع بالقروض الرهنية⁽⁵⁴⁾. وهذا معناه أنه يتم توريق القروض المدرة للفوائد.

وفي الوقت الذي يقتصر فيه هيكل الموجودات القابلة للتوريق على الديون، فإن الأمر يختلف بالنسبة للتصكيك، كونه يتعدد بتعدد بنود التمويل والاستثمار⁽⁵⁵⁾، سواء أكان مشاركة أم مضاربة أو كما تسمى أيضا مقارضة، أو مربحة أو سلم أو استصناع أو إجارة⁽⁵⁶⁾.

3- تمييز التصكيك عن التوريق من حيث حقوق أصحاب الصكوك أو السندات:

تعد السندات في التوريق دينا على الجهة المصدرة، في حين تعد الصكوك في التصكيك وثائق بحق الملكية، أي وثائق تثبت ملكية حامل الصك. وبالنسبة للعائد، فيعد في حالة التوريق فائدة ربوية محرمة شرعا؛ بينما يعد العائد في مجال التصكيك أجرة فيما إذا كان الصك إجارة، وربحا إذا كان الصك مشاركة أو مضاربة⁽⁵⁷⁾. أما بالنسبة لمخاطر التشغيل أو الخسائر، فالأكيد أن حملة السندات لا يتحملون أية مخاطر تشغيلية؛ في حين الأمر يختلف في حالة حملة الصكوك الإسلامية، كونهم يتحملون الخسائر سواء في حالة المشاركة أو المضاربة أو الإجارة إن لم يكن لها ضامن.

4- تمييز التصكيك عن التوريق من حيث عملية التداول:

يتم تداول السندات الناتجة عن التوريق في السوق الثانوية، في حين الأمر يختلف بالنسبة للتصكيك، إذ لا يجوز تداول الصكوك إلا إذا كانت موجودات الإصدار حقيقية، أي أن تمثل الصكوك أعيانا أو منافع⁽⁵⁸⁾، أما الصكوك التي تصدر عن ذمم بيع آجلة فلا يجوز تداولها شرعا⁽⁵⁹⁾.

5- تمييز التصكيك عن التوريق من حيث الضوابط الواجب مراعاتها:

يترتب على اعتبار التصكيك أو التوريق الإسلامي أحد ابتكارات المالية الإسلامية، أنه يُراعى في إجراءاته ضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية، في حين لا يتم مراعاة هذ الضوابط بالنسبة للتوريق، وإنما يُكتفى بالنصوص القانونية والتنظيمية المنظمة⁽⁶⁰⁾.

الفرع الثاني: إجراءات التصكيك

تتم عملية التصكيك باتباع مجموعة من الإجراءات، بداية بالنقل (أولا)، ومرورا بإدارة محفظة الصكوك (ثانيا) ووصولاً إلى إجراء تصفية الصكوك (ثالثا).

أولاً- نقل الصكوك:

ينبغي بداية توفير الأصل محل التوريق، لتقوم المؤسسة المنشئة بتعيين الأصول المراد تصكيكها وتجميعها في وعاء استثماري واحد يعرف بمحفظة التصكيك، ليتم نقلها إلى المؤسسة المختصة بالتصكيك. فتتولى هذه الأخيرة عملية إعادة تصنيف الأصول وتقسيمها إلى أجزاء تتناسب ورغبات المستثمرين، ثم تحولها إلى صكوك وتبيعها للمستثمرين⁽⁶¹⁾.

ثانياً- إدارة محفظة الصكوك:

تقوم الشركة ذات الغرض الخاص SPV بإدارة محفظة الصكوك نيابة عن المستثمرين الذين اشتروا الصكوك، وذلك طيلة مدة الإصدار، فتقوم بتجميع العائدات والدخول الدورية الناتجة عن

الأصول، وتوزيعها للمستثمرين. مع ضرورة الإشارة إلى أن هذه الشركة ذات الغرض الخاص وإلى جانب إدارتها، فإنها تقوم بتوفير كل الخدمات التي تحتاجها محفظة الصكوك⁽⁶²⁾.

ثالثاً- التصفية:

تُعد التصفية، أو كما تسمى أيضاً بمرحلة إطفاء الصكوك، آخر إجراء يُتخذ في عملية التصكيك وتسمى بالتصفية نظراً لأنه يتم بيع أصول الصكوك أو موجوداتها وتوزيع الحصيلة على مالكي الصكوك في نهاية مدة الصك، وكل ذلك طبقاً لما نصت عليه نشرة الإصدار⁽⁶³⁾.

المطلب الثاني: تقييم التصكيك

انطلاقاً من مفهوم التصكيك ومختلف الخصائص التي تميز الصكوك الإسلامية، تتوضح الأهمية العملية له (الفرع الأول)، غير أن هذا لا يمنع من إبراز المخاطر التي ينطوي عليها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأهمية العملية للتصكيك

برزت الأهمية الاقتصادية للتصكيك منذ الأزمة المالية التي وقعت سنة 2008، أين أثبتت الأدوات المالية التقليدية قصورها في تفادي الأزمات المالية، مقارنة مع الصكوك الإسلامية التي كشفت الدراسات عن دورها في النهوض بالأسواق العالمية وتحقيق النمو الاقتصادي الذي يعد مطلب كل دولة، خصوصاً منها النامية. ناهيك عما يوفّره من تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وهو مطلب كل متعامل مسلم يهدف إلى المحافظة على حليّة معاملاته المالية، وإبعادها عن شبهة الربا⁽⁶⁴⁾. وعلى هذا الأساس يمكن إبراز الأهمية العملية للتصكيك من خلال النقاط التالية⁽⁶⁵⁾:

- تنوع العمل الاستثماري الإسلامي من خلال تنوع إصدارات الصكوك المصدرة فعلاً.
- إتاحة الفرصة أمام البنوك المركزية في الدول الإسلامية لاستخدام الصكوك ضمن أطر السياسة النقدية وفقاً للمنظور الإسلامي، مما سيساعد على امتصاص السيولة وخفض معدلات التضخم.
- يعد التصكيك وسيلة فعالة لتنشيط وتدويل بورصات الأوراق المالية، ناهيك عن فتح المجال أمام تفعيل سوق مالية إسلامية موحدة.
- تمويل مشروعات البنية الأساسية والمرافق الحكومية وتوفير التمويل اللازم للشركات والمؤسسات المالية، وهو الأمر الذي من شأنه أن يساهم في تحقيق النمو الاقتصادي والتنمية الاجتماعية.
- أما في مجال التمويل العقاري، فيعد التصكيك بديلاً مثالياً باعتباره صيغة إسلامية للتمويل العقاري وحلوله محل الرهن العقاري. فالسكن يُعد من الحاجات الأساسية للأفراد، وكمسلمين فإنهم يبحثون دائماً عن صيغ بنكية تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية، هذا من جهة. ومن جهة أخرى، يوفر التصكيك الإسلامي عدة صيغ مشروعة يمكن اللجوء إليها للحصول على السكن بالتملك، كصيغة

التمويل العقاري بنظام التأجير المنتهي بالتمليك وصيغة التمويل العقاري بنظام الشراكة وصيغة التمويل العقاري بنظام المضاربة وكذا صيغة التمويل العقاري بنظام المربحة وغيرها من الصيغ المشروعة⁽⁶⁶⁾.

الفرع الثاني: مخاطر التصكيك

بالرغم من الإيجابيات التي تتميز بها آلية التصكيك، والبدائل التي يقدمها لجمهور المتعاملين وللاقتصاد بصفة عامة كما سبق بيانه، فإنها لا تخلو هي الأخرى من المخاطر التي يمكن أن تؤثر في النتائج المراد تحقيقها، ويمكن توضيح أهم هذه المخاطر في النقاط التالية:

أولاً- المخاطر التشغيلية:

المخاطر التشغيلية هي مخاطر ناتجة عن فشل أو عدم ملائمة أنظمة الضبط والرقابة الداخلية أو الموظفين، أو أنظمة المعلومات. وحتى الأحداث الخارجية يمكن أن تكون سببا في حدوث هذا النوع من المخاطر، مما يؤدي إلى حدوث خسائر في البنك الذي تعرض لأحد هذه المخاطر⁽⁶⁷⁾. ففي مجال التصكيك الإسلامي، وحتى يمكن تجنب المخاطر التشغيلية، يُفترض أن تتم دراستها بها حتى يمكن تفاديها وتفايدي الحوادث التي يمكن أن تسببها⁽⁶⁸⁾.

ثانياً- مخاطر مخالفة الشريعة الإسلامية:

تعد الصكوك من الأدوات المالية التي بُنيت على أحكام الشريعة الإسلامية، لذلك فإن أي مخالفة لهذه الأحكام وفي أية مرحلة من حياة الصك الإسلامي، ستكون سببا في حدوث أضرار تختلف باختلاف المخالفة ودرجة خطورتها، وكذلك باختلاف صيغ الصكوك المقترحة⁽⁶⁹⁾. وتجدر الإشارة إلى أن تعدد الفتاوى وكثرة الأفراد الذين يقدمون آراء شخصية حول الخصائص الشرعية لكل نوع من أنواع الصكوك، يؤدي إلى زعزعة الثقة في هذه الصكوك والشك في مشروعيتها⁽⁷⁰⁾ مما يؤدي إلى عزوف المستثمرين عن هذه الصكوك، وبهذا تفقد الصكوك الإسلامية الهدف الذي وُجدت لأجل تحقيقه.

وعليه، لا يمكن تفادي هذا النوع من المخاطر إلا بتأسيس هيئة الرقابة الشرعية التي تراقب مدى الالتزام بالضوابط الشرعية عند إصدار الصكوك⁽⁷¹⁾.

ثالثاً- المخاطر القانونية:

تعد النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال التوريق في أغلب دول العالم نصوصا وضعية، مما يجعلها في كثير من أحكامها مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية، ومتعارضة معها، وبالتالي لن تكون صالحة لأن تُطبق على عملية التصكيك باعتباره آلية تمويل إسلامية. وهو ما يؤدي إلى قيام فراغ قانوني ينظم عملية التصكيك. وهو الوضع الحالي السائد في الجزائر.

الخاتمة:

من خلال هذا العرض المقتضب لموضوع التصكيك كآلية بديلة عن التوريق، يمكن تقديم مجموعة من النتائج المتوصل إليها كما يلي:

- تعد مضاعفة فرص الحصول على التمويل الضروري لتوسيع الأنشطة الاقتصادية الهدف الرئيسي للتوريق، ولذلك تلجأ البنوك إلى توريق قروضها العقارية بهدف الحصول على السيولة.

- أن التصكيك باعتباره آلية تمويل إسلامي لا يختلف عن التوريق من حيث الأهداف المرجو تحقيقها من ورائه، وهي الحصول على السيولة، وتبقى الميزة الرئيسية التي تميّز التصكيك هي أنه مطابق لأحكام الشريعة الإسلامية.

غير أنه بالرغم من ذلك، يُمكن إيراد بعض الملاحظات كما يلي:

- أن المشرع قد حصر التوريق في مجال القروض الرهنية، في حين أن تحويل الديون لا يقتصر على الديون العقارية، بل يشمل حتى الديون المنقولة. ولم تكن الأزمة العقارية والقروض الرهنية إلا سببا منشأً لآلية التوريق.

- أن التصكيك لا يختلف عن التوريق فيما يخص المخاطر المرتبطة بكل من هتين الآليتين ولكن الميزات التي توفرها آلية التصكيك تتجاوز بكثير الميزات التي توفرها آلية التوريق، أهمها الحرص على توافق التصكيك مع أحكام الشريعة الإسلامية. ولكن بالرغم من ذلك، فإنه لا يحظى حالياً بنصوص قانونية مؤطرة على خلاف التوريق، وهو ما من شأنه أن يؤثر على الاستفادة من مزايا التصكيك، أو بالأحرى يؤدي إلى عدم تفعيله نهائياً.

على أساس الملاحظات المقدمة أعلاه، يكن تقديم بعض الاقتراحات كما يلي:

- عدم حصر التوريق في مجال الرهون العقارية طالما أنه يمكن أن يشمل الديون المنقولة وحتى الموجودات.

- الحاجة إلى تأطير التصكيك بنصوص قانونية خاصة على غرار التوريق، كما حدث في الكثير من الدول في العالم، ضماناً للمزايا الاقتصادية التي يحققها مقارنة مع التوريق. لأن نجاح آلية ما يحتاج إلى تفعيلها من الناحية الواقعية حتى يُمكن تقييمها بشكل موضوعي بالنظر إلى النتائج التي ستحققها. والقول بالتالي بإمكانية حله محل التوريق كبديل تمويلي.

الهوامش:

- (1) طالب عمر، غوفي عبد الحميد، "إعادة التويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر: دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH"، ص 07. مقال متاح على: <https://www.academia.edu/23625700/Gdyd>
- (2) قتيبة عبد الرحمن العاني، "توريق الأصول في المصارف الإسلامية"، مجلة الإقتصاد الإسلامي، العدد 483، جانفي 2021، ص 18. متاح على: <https://www.aliqtisadalislami.net>
- (3) قانون رقم 06-05، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية العدد 15، مؤرخ في 12 مارس 2006.
- (4) المادة 02 من القانون رقم 06-05.
- (5) فرج شعبان، "التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدايل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي"، مجلة رؤى اقتصادية، العدد الخامس ديسمبر 2013، ص. ص 60-61. متاح على: <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/42085>
- (6) براحلية زوبر، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية 2016-2017، ص 339. متاح على: <http://theses.univ-batna.dz>
- (7) Banque de France, « Titrisation », 10 septembre 2020, p 02. Disponible sur : <https://abc-economie.banque-france.fr/titrisation>
- (8) بوطورة فضيلة، سمايلي نوفل، محمد حسن رشم، 'التورق الإسلامي كبديل شرعي لأحد منتجات الهندسة المالية التقليدية (التوريق التقليدي)، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 10، العدد 01، 2019، ص 246. متاح على: <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/91923>
- (9) _ لمزيد من التفاصيل في هذا الموضوع، راجع:
- EL ATTAR Mehdi, Titrisation au Maroc : Analyse du processus de prise de décision, Thèse pour l'obtention de doctorat en sciences de gestion, Groupe institut supérieur de commerce et d'administration des entreprises, CASABLANCA, Maroc, 2015, p. p 27- 28. Disponible sur : https://www.academia.edu/41370500/La_titrisation
- (10) منى خالد فرحات، "توريق الدين التقليدي والإسلامي (دراسة مقارنة)"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29 العدد الأول، 2013، ص 230. متاح على: <https://www.academia.edu/29043702>
- (11) JEANTIN Michel, LECANNU Paul, GRANIER Thierry, Droit commercial instruments de paiement et de crédit, Titrisation, 7^{ème} édition, DALLOZ Paris, 2005, p 354.
- (12) براحلية زوبر، المرجع السابق، ص 343.
- (13) منى خالد فرحات، المرجع السابق، ص 230.
- (14) براحلية زوبر، المرجع السابق، ص 344.
- (15) قتيبة عبد الرحمن العاني، المرجع السابق، ص 22.
- (16) EL ATTAR Mehdi, op, cit, p 26.
- (17) منى خالد فرحات، المرجع السابق، ص 231.
- (18) فرج شعبان، المرجع السابق، ص 63.
- (19) المادة 09 من القانون رقم 06-05.
- (20) محمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، الطبعة الأولى، مجمع الفقه الإسلامي الدولي الإمارات، الشارقة، 2009، ص 08. متاح على: <https://ketabpedia.com/%D8%AA%D8%AD%D9%85%D9%8A%D9%84/%D8%A7%D9%84%D8%B5%D9%83%D9%8%D9%83%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%84%D8%A7%D9%85%D9%8A%D8%A9%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%88%D8%B1%D9%8A%D9%82%D9%88%D8%AA%D8%B7%D8%A8%D9%8A%D9%82%D8%A7%D8%AA%D9%87%D8%A7-6/>
- (21) المادة 10 من القانون رقم 06-05.
- (22) المادة 08 من القانون رقم 06-05.

- (23) سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 01-12-2016، ص 215.
- (24) المادة 13 من القانون رقم 06-05.
- (25) سقلاب فريدة، المرجع السابق، ص 216.
- (26) المادة 14 من القانون رقم 06-05. وتمثل البيانات الإلزامية في اتفاق التنازل حسب النص القانون المذكور في كل من:
- بيان تسمية "عقد التنازل عن القروض المدعمة برهون عقارية ذات الرتبة الأولى".
 - الإشارة إلى أن عملية التنازل عن القروض تخضع لأحكام القانون رقم 06-05.
 - تحديد مؤسسة التوريق والمؤسسة المتنازلة.
 - تدوين قائمة الديون المتنازل عنها والمتضمنة البيانات التالية: اسم والعنوان ومكان التسديد من جانب المدينين ومبلغ الديون وتاريخ الأقساط النهائية ونسب الفائدة ومميزات الرهون ومرجع عقود التأمين إن وجدت.
 - بيان المبلغ المدفوع من طرف مؤسسة التوريق إلى المؤسسة المتنازلة مقابل القروض محل التنازل.
 - التزام المؤسسة المتنازلة بالقيام باستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها أو صعوبة التحصيل لفائدة مؤسسة التوريق.
 - تاريخ إيداع الجدول.
- (27) المادة 01 / 12 من القانون رقم 06-05.
- (28) المادة 11 من القانون رقم 06-05.
- (29) المادة 02 / 15 من القانون رقم 06-05.
- (30) المادة 02 من القانون رقم 06-05.
- (31) مرسوم تشريعي رقم 93-10، مؤرخ في 23 ماي 1993، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 34 المؤرخ في 23 ماي 1993. معدل ومتمم بموجب القانون رقم 03-04، المؤرخ في 17 فيفري 2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11، المؤرخ في 19 فيفري 2003.
- (32) لمزيد من التفاصيل، راجع سقلاب فريدة، المرجع السابق، ص 269 وما بعدها.
- (33) المادة 02 من القانون رقم 06-05.
- (34) سقلاب فريدة، المرجع السابق، ص 19.
- (35) فرج شعبان، المرجع السابق، ص 61.
- (36) المرجع نفسه، ص 62.
- (37) EL ATTAR Mehdi, op, cit, p 28.
- (38) قتيبة عبد الرحمن العاني، المرجع السابق، ص 23.
- (39) LEROUX François, Note pédagogique : « La titrisation », p 09. Disponible sur : <https://fr.scribd.com/document/186689106/Note-Pedagogique-MIC16>
- (40) EL ATTAR Mehdi, op, cit, p 29.
- (41) بوطكوك عمار، دور التوريق في نشاط البنك: حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة مقدمة كجزء لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك وتأمينات، كلية العلوم الاقتصادية ص 71. متاح على: <https://bu.umc.edu.dz>
- (42) فرج شعبان، المرجع السابق، ص. ص 59-60.
- (43) نزار سناء، دور آلية التوريق المصرفي والتصكيك الإسلامي في سوق رأس المال -دراسة حالة سوق رأس المال المالي- خلال الفترة (2001-2015)، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (LMD) في العلوم الاقتصادية، تخصص: اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016 ص 69. متاح على: <http://thesis.univ-biskra.dz>
- (44) نزار سناء، المرجع السابق، ص 71.
- (45) مجمع الفقه الإسلامي، قرار رقم 178 (19/4) بشأن الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، 2009. متاح على: <https://iifa-aifi.org/ar/2300.html>

- (46) فرج شعبان، المرجع السابق، ص 61.
- (47) برودي نعيمة، "التصكيك الإسلامي حجر الأساس لقيام سوق للأوراق المالية الإسلامية"، الملتقى الدولي الثاني للصناعة المالية الإسلامية: آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 08 و 09 ديسمبر 2013، ص 02. متاح على: <https://iefpedia.com/arab/?p=35605>
- (48) مجمع الفقه الإسلامي، المرجع السابق.
- (49) المادة 02 من القانون رقم 05-06.
- (50) يُؤسس المؤتمر المركزي للسندات في شكل شركة أسهم: راجع المادة 10 وما بعدها من القانون رقم 03-04 المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي رقم 93-10.
- (51) المادة 02 من القانون رقم 05-06.
- (52) اتحاد المصارف العربية، "المفاهيم والفنيات الأساسية للتصكيك". متاح على: <https://uabonline.org/ar/%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%81%D8%A7%D9%87%D9%8A%D9%85%D9%88%D8%A7%D9%84%D9%81%D9%86%D9%8A%D8%A7%D8%AA%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%B3%D8%A7%D8%B3%D9%8A%D8%A9%D9%84%D9%84%D8%AA%D8%B5%D9%83%D9%8A%D9%83/>
- (53) فرج شعبان، المرجع السابق، ص 75.
- (54) المادتان 01 و 02 من القانون رقم 05-06.
- (55) قتيبة عبد الرحمن العاني، المرجع السابق، ص 25.
- (56) ROIKHAM IR. H, MM Mochamad Aziz, "Analyse Of Islamic Bonds On Sinlammim Kaffah", Faculty Of Business Economics, State Islamic University (UIN), Syarif Hidayatullah Jakarta, p 05. Available on : <http://repo.unand.ac.id>
- (57) بوطورة فضيلة، سمايلي نوفل، محمد حسن رشم، المرجع السابق، ص 248.
- (58) برودي نعيمة، المرجع السابق، ص 06.
- (59) قتيبة عبد الرحمن العاني، المرجع السابق، ص 25.
- راجع أيضا: بوطورة فضيلة، سمايلي نوفل، محمد حسن رشم، المرجع السابق، ص 248.
- (60) قتيبة عبد الرحمن العاني، المرجع السابق، ص 25.
- (61) نزار سناء، المرجع السابق، ص 114.
- (62) أشرف محمد دواية، "التوريق (التصكيك) والحوكمة الرشيدة"، مجلة دراسات في المالية الإسلامية والتنمية، المجلد 02، العدد 01، جوان 2021، ص 20. متاح على: <https://www.asjp.cerist.dz>
- (63) المرجع نفسه، ص 21.
- (64) نزار سناء، المرجع السابق، ص 68.
- (65) أشرف محمد دواية، المرجع السابق، ص 18.
- (66) لمزيد من التفاصيل، راجع فرج شعبان، المرجع السابق، ص 72 وما بعدها.
- (67) أمانة مجلس محافظي المصارف المركزية ومؤسسات النقد العربية، اللجنة العربية للرقابة المصرفية، الأطر الخاصة بالمخاطر التشغيلية، صندوق النقد العربي، أبو ظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة، رقم 111، 2019، ص 18. متاح على: <https://www.amf.org.ae>
- (68) برودي نعيمة، المرجع السابق، ص 07.
- (69) المرجع نفسه، ص 07.
- (70) نزار سناء، المرجع السابق، ص 126.
- (71) المرجع نفسه، ص 127.

عن إحلال الصيرفة الإسلامية في مكان التوريق المصرفي التقليدي



الأستاذة/ إرزيل الكاهنة
جامعة تيزي وزو، (الجزائر)



ملخص:

يعتبر التوريق المصرفي من الوسائل المستحدثة في القانون الجزائري لغرض تمويل السكنات في الجزائر من حيث تدخل المؤسسات المتخصصة المسماة شركات التمويل الرهني لمساعدة أصحاب المشاريع السكنية في الجزائر للحصول على الأموال اللازمة. غير أن هذه الآلية للتمويل تعرف عدة نقائص أبرزها ازدياد الأخطار المحيطة بها الأمر الذي استدعى اقحام بدائل أخرى للتمويل تؤدي نفس المهمة أبرزها التمويل الإسلامي. وهو ما يبرز تدخل المنظم في الجزائر للنص لأول مرة على هذا التمويل الإسلامي ضمن أنظمة مجلس النقد والقرض وفق إجراءات وشروط خاصة يستدعي الأمر دراستها وإبراز فيما إذا كانت فعلا تؤدي وظيفة التمويل كبديل حقيقي عن التمويل الرهني؟

الكلمات المفتاحية: التمويل الرهني، التمويل الإسلامي، القانون الجزائري.

Abstract:

Bank securitization is one of the methods developed in Algerian law for financing housing in Algeria in terms of the intervention of specialized institutions called mortgage finance companies to help the owners of housing projects in Algeria to obtain the necessary funds. However, this financing mechanism suffers from several shortcomings, most notably the increased risks surrounding it, which necessitated the introduction of other alternatives to financing that perform the same task, most notably Islamic financing. Which highlights the intervention of the legislator in Algeria to stipulate for the first time this Islamic financing within the systems of the money and credit Council, according to special procedures and conditions, for this it is necessary to study and to highlight whether it actually performs the function of financing as a real alternative to mortgage financing?

Key words: Mortgage finance, Islamic finance, Algerian law.

مقدمة:

في سبيل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية لاقتصاد الدول، تعمل كل دولة على استقطاب مفاهيم خاصة تحظى بالتنظيم والدعم. ولعل من متطلبات تحقيق تلك التنمية نجد توفير الأموال اللازمة لغرض تطوير وتنمية المشاريع بمختلف أنواعها الاقتصادية والاجتماعية وهو ما يفسر اللجوء الى أساليب مختلفة للحصول على تلك الأموال في إطار اعتماد نظام يسمى **نظام التمويل**.

في هذا المقام تم ابتكار العديد من نظم التمويل عبر أزمنة مختلفة على حسب الحاجة. وقد كانت المبادرة لذلك من قبل أصحاب المشاريع الاقتصادية لتتدخل البلدان لتأطيرها وفق مفاهيم خاصة وضمن قوانين خاصة هي القوانين المنظمة للنشاط المصرفي. وتتنوع هذه النظم للتمويل على حسب الزاوية المراد استعمالها فإذا كانت موجهة للتجارة كنا بصدد التمويل التجاري أما إذا كان موجها للسكن كنا بصدد التمويل السكني وهكذا. وعلى العموم هناك عدة وسائل للتمويل منها التقليدية ومنها المستحدثة. بالنسبة للتقليدية نذكر الاعتماد الايجاري وتحويل الفواتير والاعتماد المستندي أما المستحدثة فنذكر التوريق المصرفي والصيرفة الإسلامية التي هي موضوع الدراسة.

تعتبر الجزائر من البلدان التي عملت على استقطاب أساليب التمويل بعد الإصلاحات الاقتصادية المنتهجة في سنوات الثمانينات بعد التفتح على الأسواق الحرة من خلال تنظيمها لبعض هذه الآليات ضمن نصوص خاصة تضاف الى أحكام قانون النقد والقرض الصادر بموجب الأمر رقم 11-03 المعدل والمتمم منها آلية التوريق ثم في السنوات الأخيرة التوجه نحو اقام الصيرفة الإسلامية. لذا وبحكم ان أعمال الملتقى يتمحور حول الآليتين الأخيرتين ارتأت **التركيز فيما إذا كان هناك إحلال وتبديل لآلية تمويل عن الأخرى خاصة آلية التوريق أو كما سماها المشرع الجزائري بالتمويل الرهني؟**

في سبيل بلورة هذه الإشكالية تم تقسيم هذه الورقة البحثية الى ذكر متطلبات تكريس الصيرفة الإسلامية كبديل عن التوريق المصرفي (المبحث الأول) ثم النتائج المترتبة عن اقام الصيرفة الإسلامية مكان التوريق المصرفي (المبحث الأول).

المبحث الأول:

عن ادخال الصيرفة الإسلامية مكان التوريق المصرفي التقليدي

في بداية استخدام آليات التمويل المصرفي في القانون الجزائري تم اعتماد آليات متنوعة أبرزها التوريق المصرفي بموجب القانون رقم 05-06 الخاص بتوريق القروض الرهنية⁽¹⁾ بموجب تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية والتي ترجمت من الناحية العملية الى استخدامها أكثر للتمويل السكني وفق آليات منصوص عليها. غير انه، بالنظر الى النقائص والسلبيات التي تعرفها هذه الآلية باعتبارها آلية تمويل ربوية تعتمد على استخدام الفوائد على غرار باقي آليات التمويل الأخرى المعتمدة في مجالات أخرى. وبحكم أيضا انها آلية محفوفة بأخطار كبرى أثبتتها الأزمة المالية العالمية لسنة 2008 تم التوجه ابتداء من سنة 2018 الى اقام التمويل الإسلامي كبديل ليس فقط بالنسبة للتوريق المصرفي وانما لكل وسائل التمويل المعتمدة.

بمعنى أن ان اقحام الصيرفة الإسلامية في المنظومة القانونية الجزائرية وكبديل للتمويل التقليدي أو الربوي بشكل عام وللتوريق المصرفي على وجه الخصوص كان بأسلوب معين يتعلق أسباب خاصة بسلبيات التوريق المصرفي (المطلب الأول). غير ان هذا الأسلوب كان بطريقة هي الأخرى يكتنفها عدة نقائص (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ادخال الصيرفة الإسلامية لغرض التقليل من المخاطر المتزايدة للتوريق المصرفي
من الأسباب والدواعي التي استدعت ادخال الصيرفة الإسلامية في مكان التوريق المصرفي كانت النقائص والسلبيات التي تكتنف التوريق المصرفي والمتعلقة بالأساس بالأخطار الجمة المحاطة به⁽²⁾ رغم أن التوريق المصرفي هو في حد ذاته آلية للتمويل وللضمان. في هذا الإطار نقول أن الأخطار المحاطة بعملية التوريق المصرفي لها خصوصية معينة (الفرع الأول) تتنوع الى عد أصناف (الفرع الثاني).

الفرع الأول: خصوصية المخاطر المحاطة باستخدام التوريق المصرفي:

يعتبر التوريق المصرفي تقنية مصرفية يسمح بتحويل القروض البنكية الممنوحة للزبائن إلى أوراق مالية قابلة للتداول تعرض على المستثمرين، وتستعمل خاصة من قبل البنوك والمؤسسات المالية بهدف توفير السيولة لجزء من أصولها المالية غير السائلة مثل القروض وأصول أخرى. وبذلك فإنه يسمح بزيادة وتنوع الأوراق المالية المتداولة في السوق. ومن جهة أخرى يعتبر التوريق أداة المالية لإعادة تمويل المؤسسات البنكية بالسيولة اللازمة، خاصة بعد ظهور التمويل غير المباشر نهاية الربع الأخير من القرن والتمثلة في القرن العشرين، وبذلك فإن تقنية التوريق تعتبر أيضا إجراء مالي لأنها تعتمد على أصول موجودة من قبل القروض البنكية الممنوحة للزبائن⁽³⁾. بمعنى ان التوريق هي وسيلة لإعادة التمويل المصرفي وتحسين ملائمة البنوك والمؤسسات المالية.

في الحقيقة إن استخدام أية آلية من آليات التمويل المصرفي يشوبه دائما المخاطر بحكم أنه من بين العمليات المصرفية التي تؤديها البنوك والمؤسسات المالية. غير ان نسبة تحقق هذه المخاطر تختلف من آلية الى أخرى حسب أهمية كل آلية والمسار الذي تتخذه والمجال الذي توجه اليه. آلية التوريق المصرفي أو كما سماها المشرع الجزائري بتمويل القروض الرهنية لا تخرج عن هذه القاعدة بحكم انها عملية مصرفية بامتياز منبع ومصدر وجودها هي تلك القروض التي تمنحها البنوك أو المؤسسات المالية لغرض تمويل مجال السكن على وجه التحديد⁽⁴⁾ وهو ما يظهر إمكانية تحقق الأخطار عند استخدام تلك القروض لاحقا.

غير أن نسبة تحقق الأخطار هي نسبة كبيرة في التوريق المصرفي بالمقارنة مع باقي آليات التمويل الأخرى وهذا بحكم ان استكمال العملية مرهون بتحويل تلك القروض التي تقدمها البنوك والمؤسسات المالية نحو السوق المالية، أي الى سوق البورصة المعروفة بارتفاع وانخفاض الأسهم والسندات والتي تجعل هذا التحويل مغامرة كبرى بالنسبة أولا للبنوك والمؤسسات المالية وبالنسبة لأصحاب المشاريع السكنية ثانيا. وقد تم التأكيد في القانون الجزائري على كيفية إتمام عملية التوريق المصرفي والتي منها

نفهم ارتفاع نسبة المخاطرة من وراء استعماله في المادة 2 الفقرة الأولى من القانون رقم 05-06 بنصه على أن العملية تتم على مرحلتين: الأولى هي تنازل البنوك والمؤسسات المالية عن القروض التي قدمتها الى مؤسسة مالية أخرى. أما الثانية في اصدار المؤسسة المالية المتنازل لها لأوراق مالية قابلة للتداول في السوق.

الفرع الثاني: أصناف المخاطر المحاطة بالتوريق المصرفي:

تظهر المخاطر المحاطة بعملية التوريق المصرفي في:

1. أخطار الصرف: ويتعلق الأمر بخطر تذبذب العملات القابلة للتداول في الأسواق الدولية بحكم ان القروض توجه مباشرة الى الأسواق المالية. ويُعرّف خطر الصرف على أنه تغير أسعار العملات الصعبة بالمقارنة بالعملات الوطنية⁽⁵⁾، أو بصيغة أخرى احتمال دفع قيمة أكبر أو تحصيل إيراد أقل ناتج عن عملية تستخدم فيها عملة أخرى غير العملة الوطنية⁽⁶⁾. وبحكم أن عملية التوريق المصرفي مرتبطة بالسوق المالية أي أسواق البورصة فاحتمال حدوث هذا الخطر وارد بصفة كبيرة ما يجعل المتدخلين في العملية يتضررون منها كونها أخطار تتسم بعدم التوقع.

2. أخطار عدم ملاءة المتدخلين في عملية التوريق المصرفي: تسمى أيضا بأخطار الائتمان أو أخطار عدم الدفع والتي لها صلة بالهيئات المكلفة بتقديم القروض. لذا فالأطراف المتدخلين في عملية التوريق المصرفي تتأثر بهذه الأخطار ويتعلق الأمر بكل من المقرض وهي البنوك والمؤسسات المالية مقدمة القروض وفي المقترض وهو المستفيد من القروض الرهنية ومؤسسة التوريق المصرفي والمسماة بالمؤسسة المتنازل لها.

3. أخطار سعر الفائدة: تسمى أيضا بأخطار تقلب سعر الفائدة⁽⁷⁾. ويعرف في القانون الجزائري بموجب المادة الثانية الفقرة: ج من النظام رقم 08-11 على أنه ذلك الخطر الذي يحدث نتيجة تغير في معدلات الفائدة الناجمة عن مجموع عمليات الميزانية⁽⁸⁾. أي ان خطر سعر الفائدة يتحقق في حالة تعرض البنك للخسائر الناجمة نتيجة تحركات معاكسة في أسعار الفوائد في السوق والتي يكون لها تأثير سلبي على نشاط البنك ورأسماله⁽⁹⁾. فخطر سعر الفائدة ينتج عن التغير اللاحق لسعر الفائدة. والبنوك التي تمنح القروض هي التي تتعرض بصفة مباشرة لهذا النوع من الأخطار باعتبارها هي التي تحول تلك القروض الى السوق المالية⁽¹⁰⁾ مادام الأمر يتعلق بمواعيد دفع الديون المستحقة⁽¹¹⁾.

4. أخطار الضمان: يتعلق الأمر بخطر الرهون العقارية التي تقدم كضمان في عملية التوريق بحكم ان العقارات تتعرض لخطر تقلبات السوق من خلال الرفع أو الخفض في أسعارها الأمر الذي يؤثر سلبا على المواصلة في عملية التوريق. وقد كان سبب حدوث الأزمة المالية العالية لسنة 2008 هو خطر الضمان في آلية التوريق⁽¹²⁾.

في ظل هذه المخاطر كان لابد من البحث عن بدائل أخرى تؤدي ربما نفس الدور منها الصيرفة الإسلامية بحكم ان المخاطر بموجب هذه الصيرفة ربما تقل بحسب أنواع التمويلات المستعملة منها المرابحة والمشاركة والمضاربة والاجازة كما سيتم تبانه لاحقا.

المطلب الثاني: طريقة إقحام الصيرفة الإسلامية مكان التوريق المصرفي:

في حقيقة الأمر فإن إقحام الصيرفة الإسلامية اعتمدته العديد من البلدان بداية من البلدان الإسلامية ثم العربية وأخيرا البلدان الغربية خاصة الأوروبية بالنظر اكتشاف إيجابيات فيها تختلف تماما عما هو معروف في أنظمتها المصرفية التقليدية⁽¹³⁾. غير أن هذا الاعتماد اختلف في الطريقة، فالنسبة للبلدان الإسلامية وبعض البلدان العربية فقد كان بوضع نظام إسلامي قائم بذاته في مسألة الصيرفة أو التمويل الإسلامي سواء من حيث النصوص القانونية المنظمة له أو من حيث تأسيس بنوك إسلامية لأداء الدور⁽¹⁴⁾. لكن في البلدان الغربية فالوضع مختلف وهو مجرد اعتماد منتجات الصيرفة الإسلامية دون وضع نظام إسلامي مصرفي قائم بذاته يوازي نظامها المصرفي التقليدي.

الجزائر هي الأخرى اعتمدت الصيرفة الإسلامية من الناحية القانونية ابتداء من سنة 2018 لكن بطريقة خاصة. في هذا المقام نقران إقحام الصيرفة الإسلامية في الجزائر كان بطريقة غير موفقة وذلك بالنظر إلى النصوص المنظمة له (الفرع الأول) مع الجانب العملي للعملية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تنظيم الصيرفة الإسلامية بموجب نصوص تنظيمية في القانون الجزائري:

إن إقحام الصيرفة الإسلامية في القانون الجزائري لا يختلف عما هو مكرس في النظام الغربي، حيث أن ذلك لم يكن فقط بالنسبة للتوريق المصرفي وإنما هو محاولة لاستقبال النظام المصرفي الإسلامي بالموازاة مع وجود النظام المصرفي التقليدي أو الربوي. فتتضمن الصيرفة الإسلامية في الجزائر يدخل في إطار ومنظور شامل لتنظيم عمليات مصرفية جديدة في الجزائر وليس بالضرورة التوريق المصرفي. هذا ما يفسر أن الأحكام الخاصة بالصيرفة الإسلامية في القانون الجزائري لا تخص بالذات التوريق المصرفي وإنما تشمل كل العمليات المصرفية بما فيها أنظمة التمويل المعتمدة في الجزائري والمكرسة في النظام المصرفي التقليدي المنظم بموجب أحكام قانون النقد والقرض رقم 11-03 ونصوصه التطبيقية لا سيما أنظمة مجلس النقد والقرض. فالمادة الأولى من النظام رقم 20-02 تنص صراحة على أن الهدف من إصدار النظام هو تحديد العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والقواعد المتعلقة بممارستها⁽¹⁵⁾. لذا فلا بد من التأكيد على كيفية ادخال الصيرفة الإسلامية في القانون الجزائري ثم ربطها لاحقا بالتوريق المصرفي فيما إذا كانت فعلا تحل بعض السلبيات الخاصة بهذا الأخير لاسيما مسألة المخاطر والفوائد.

بتفحص النصوص القانونية في الجزائر ذات الصلة بالتمويل الإسلامي نجد أنها نصوص تنظيمية بامتياز لا ترقى إلى مكانة النصوص التشريعية وهذا بالرغم من توجه الدولة الجزائرية لاستقبال هذا النمط من التمويل كمشروع استراتيجي للإقلال من مساوئ النظام المصرفي التقليدي المعتمد في الجزائر منذ إصدار أول قانون للنقد والقرض سنة 1990 والذي استبدل لاحقا بالأمر رقم 11-03 الساري المفعول. فتصريحات المسؤولين في الجزائر، وفي عدة مناسبات أكدوا على ضرورة وجود هذا النمط الجديد للتمويل في الجزائر كنظام موازي للتمويل التقليدي بكل أنواع بما فيه التوريق المصرفي. غير أن النصوص

المعتمدة توجي بتوجه غير مناسب لتنظيم هذا الأسلوب الجديد للتمويل المصرفي في الجزائر بالمقارنة مع البلدان الأخرى منها العربية والإسلامية بحكم ان الجزائر دولة إسلامية تتبع أحكام الشريعة الإسلامية في عدة مواضع.

فبقراءة نوع وطبيعة النصوص التي تضمن التمويل الإسلامي نجد انها نصوص تنظيمية هي الأخرى ذات طابع خاص. ويتعلق الأمر ليس بنصوص تنظيمية صادرة عن السلطة التنفيذية في الجزائر وانما هي نصوص صادرة عن سلطة ضبط مصرفية هي مجلس النقد والقرض بموجب أنظمة أصدرها سنتي 2018⁽¹⁶⁾ و 2020⁽¹⁷⁾ والتي في الحقيقة جاءت تطبيقا لأحكام قانون النقد والقرض رقم 11-03. بذلك لا يوجد اعتراف من الناحية التشريعية بنمط التمويل الإسلامي كنظام مصرفي قائم بحد ذاته وانما هو إقرار لمفاهيم إسلامية في التمويل المصرفي لكن بمنظور نظام مصرفي تقليدي وربوي. وهو الأمر الذي ربما يثير مشاكل قانونية حول التعارض الذي سيحدث ربما في تناسب هذه الأنظمة مع أحكام قانون النقد والقرض رقم 11-03 الساري المفعول؟

فمبدئيا لا يمكن لأحكام قانون النقد والقرض في كل مواده ان تكون متناسبة مع نمط الصيرفة الإسلامية لخصوصية هذه الأخيرة والتي تعتمد وفق ما هو مقرر في أحكام الشريعة الإسلامية اعتماد مبادئ مفادها الابتعاد عن الربوية ونظام الفائدة والابتعاد عن أساليب الاستثمار غير الشرعية. ولو ان النظام الصادر في 2020 يوجي بهذا التوجه الإسلامي⁽¹⁸⁾ لكنه غير كاف. لذا كان من الأجدر وضع نص تشريعي خاص بالصيرفة الإسلامية وبالتمويل الإسلامي كنظام قانوني خاص قائم بذاته مستقل تماما عن النظام المصرفي التقليدي وخذو مسار البلدان الإسلامية المتقدمة في هذا المجال مادام انه هناك فائدة كبرى من ذلك.

وعليه، فوضع نظام صادر عن سلطة ضبط مصرفية لتنظيم الصيرفة الإسلامية كبديل عن النظام المصرفي التقليدي – وحسب اعتقادي- هو نقص كبير يسجل في حق هذا النظام الجيد ويبين عدم وجود إرادة حقيقية لإقحامه بشكل صحيح واضح المعالم في المنظومة القانونية الجزائرية والاكتفاء بما هو مكرس في النظام الغربي الذي يمكن تبرير موقفها بحكم انها لا ترغب في تكريس أحكام الشريعة الإسلامية الا فيما يخدم مصالحها.

الفرع الثاني: عدم تأسيس بنوك ومؤسسات مالية لممارسة التمويل الإسلامي منها التوريق المصرفي:

ما يلاحظ على النصوص المذكورة أنفا انها تركز على العمل بالبنوك والمؤسسات المالية المؤسسة سابقا أو التي ستأسس لاحقا بموجب قانون النقد والقرض لمجرد تقديم منتجات الصيرفة الإسلامية. بمعنى أنّ النظام الجديد رقم 02-20 لم ينص تماما على تأسيس بنوك ومؤسسات مالية في مجال الصيرفة الإسلامية والاكتفاء بالبنوك والمؤسسات المالية التقليدية والربوية بأداء عمليات جديدة هي الصيرفة الإسلامية عن طريق فتح مجرد شبك خاص لدى هذه البنوك والمؤسسات المالية⁽¹⁹⁾ بموجب

ترخيص تتحصل عليه لدى بنك الجزائر مع ضرورة الحصول على شهادة المطابقة لدى الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية⁽²⁰⁾.

إن عدم تأسيس بنوك ومؤسسات مالية لممارسة التمويل المصرفي من بينها التوريق المصرفي يعد مخالفا لما هو مطلوب به العمل في الأنظمة الإسلامية وحتى العربية التي تعمل بنظام التمويل الإسلامي. فكيف يعقل لبنك ومؤسسة مالية مؤسسة بموجب قانون مصرفي تقليدي أن تعمل بنظام تمويل إسلامي إلا يوجد نوع من التعارض؟ وهذا بالرغم من النص على تخصيص مستخدمين وهيكلي تنظيمي مستقل في تلك البنوك والمؤسسات المالية لممارسة الصيرفة الإسلامية⁽²¹⁾ ورغم وجود محاسبتين منفصلتين واحدة محاسبة للنشاط المصرفي التقليدي ومحاسبة للنشاط المصرفي الإسلامي لديها وفتح حسابات لربائ الصيرفة الإسلامية مستق عن حسابات العمليات المصرفية التقليدية⁽²²⁾.

فالمألوف هو أن الصيرفة الإسلامية يجب أن تتم عن طريق إنشاء بنوك ومؤسسات مالية مستقلة تطبيقا لقرارات وتوصيات كل من مجمع البحوث الإسلامية والمجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي لسنة 1965. والذي أكد أيضا على:

1. تشجيع المصارف على تقديم خدمات الاكتتاب العام وزيادة رأس المال بضمان الإصدارات أو تغطية المتبقي من أسهم الاكتتاب للجهات التي تعمل وفقاً للشرعية الإسلامية، ويمكن أن يكون ذلك عبر الحصول على عمولة معلومة مقابل تكاليف تحصيل القيمة أو أية دراسات أو حملات تسويقية قد يجريها المصرف.

2. تسهيل عمليات قيام المصارف الإسلامية بإنشاء شركات تابعة لها لمساندتها في تنفيذ أعمالها كعمليات الوساطة في الأسواق المالية وأعمال التمويل والتأجير وإدارة الأصول⁽²³⁾.

في خضم ذلك نلاحظ القصور القائم في جانب إنشاء ليس فقط البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية بمفهوم الشريعة الإسلامية وإنما حتى إنشاء الشركات التي يمكن أن تساعد في أداء مهمتها منها مؤسسات التوريق المصرفية ذات الطابع الإسلامي وكذا الأسواق المالية الإسلامية. لذا كان الأجدر على السلطات في الجزائر، إضافة إلى ضرورة أن تتدخل لوضع نصوص تشريعية خاصة بالتمويل الإسلامي، ضرورة أن تتدخل أيضا لإنشاء بنوك متخصصة إسلامية لأداء هذه العملية حتى تكتمل الرؤية في نظام مصرفي بديل يوازي النظام المصرفي التقليدي أو الربوي. ثم التخصيص نحو إنشاء مؤسسات مالية لأداء عملية التوريق الإسلامي كبديل للتوريق المصرفي التقليدي.

المبحث الثاني:

مضمون الصيرفة الإسلامية كبديل للتوريق المصرفي

إنَّ إقحام الصيرفة الإسلامية مكان النظام المصرفي التقليدي في كل عملياته المصرفية منها التمويل بشكل عام يعود الى مزايا تعرفها تلك الصيرفة الإسلامية تجعل المتعاملين بها يلجؤون اليها أكثر. هذا المعنى ينطبق لا محالة عن مكانة الصيرفة الإسلامية في شقها الخاص بالتمويل في الحلول مكان كل آليات التمويل منها التوريق المصرفي. بذلك لابد من تحديد مواطن اعتبار الصيرفة الإسلامية كبديل للتوريق المصرفية والذي يمكن إظهاره في الصيغ المعتمدة للتمويل في الصيرفة الإسلامية والموازية للتوريق المصرفي (المطلب الأول) ثم نتائج اعتماد التوريق الإسلامي مكان التوريق المصرفي التقليدي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مواطن اعتبار الصيرفة الإسلامية بديل عن التوريق المصرفي التقليدي:

وفقا للمفاهيم العامة للصيرفة الإسلامية فإنها تتضمن العمل بالنظام المصرفي تطبيقا لأحكام الشريعة الإسلامية من حيث انشاء مصارف إسلامية من خلال عملها على تحقيق التنمية الاقتصادية وتحقيق التكافل الاجتماعي مع ضرورة عدم تعاملها بالفوائد والاستثمار في المشاريع الشرعية⁽²⁴⁾. وضرورة اعتماد صيغ تمويل خاصة على غرار المشاركة والمشاركة والمضاربة والاجازة وغيرها. وعليه فتطبيق هذه المفاهيم على عملية التوريق المصرفي التقليدي تظهر من حيث اعتماد مؤسسات مالية ذات صلة بالتوريق المصرفي (الفرع الأول) ثم اعتماد آلية تمويل إسلامية موازية لآلية التوريق التقليدي أو الربوي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ضرورة اعتماد مؤسسات توريق مصرفية بمنظور إسلامي:

حتى يتم الإقرار بحلول الصيرفة الإسلامية مكان التوريق المصرفي التقليدي فذلك يكون بإنشاء مؤسسات توريق بمنظور إسلامي لا تعمل في إطار السوق المالية الثانوية من خلال ما يسمى بـ *التصكيك* باعتبار ان ما يصدر عن مؤسسات التوريق الإسلامية هي صكوكا⁽²⁵⁾. مع التزامها بمبادئ الشريعة الإسلامية الخاصة بالتوريق الإسلامي من حيث الأخذ بما أقره المجمع الفقهي الإسلامي في مسألة التصكيك الإسلامي أو التوريق الإسلامي باعتماد تعريف له وهو إصدار وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية موجودات (أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان والمنافع والنقود والديون) قائمة فعلاً أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب، وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه⁽²⁶⁾. ثم اعتماد القواعد الخاصة بمراحل وإجراءات الخاصة بالتوريق الإسلامي. بذلك تعتبر المصارف الإسلامية تلك المصارف التي تعتمد على تطبيق الأحكام الشرعية المقررة في الشريعة الإسلامية وتكون قائمة بذاتها وليست مصارف تعمل تحت مظلة البنوك التقليدية أو الربوية.

إذا طبقنا هذه المفاهيم في القانون الجزائري فاستنادا وكما ذكرناه آنفا الى أحكام نظام رقم 20-02 فلا توجد اية إشارة لإنشاء مؤسسات للتوريق المصرفي الإسلامي في الجزائر كمؤسسات موازية لمؤسسة التوريق الموجودة في الجزائر والمنشئة تطبيقا لأحكام القانون رقم 05-06 وهي شركة التمويل

الرهنية في الجزائر. وعليه، فالنظام رقم 20-02 يؤكد فقط- وكما ذكرناه آنفا- في وضع شبك لدى البنوك والمؤسسات المالية لأداء وتقديم منتجات جديدة في مجال الصيرفة الإسلامية ثم النص على نوع تلك المنتجات وهي المشاركة والمرابحة والمضاربة والاجارة والسلم والاستصناع وغيرها دون ان ينص على التصكيك بمفهوم التوريق الإسلامي. وعليه، فنتساءل فعلا فيما إذا كان الشباك الذي سينشأ على مستوى البنوك التي تحصلت على الترخيص لأداء الصيرفة الإسلامية ستؤدي عملية التوريق الإسلامي أم لا؟ ومن ثم الاكتفاء بما هو مكرس في التوريق الرهني التقليدي بموجب القانون رقم 05-06 بسلبياته ونقائصه المعروفة منذ وضع هذا النص؟

الفرع الثاني: إلزامية اعتماد آلية توريق إسلامية:

لا يمكن اكمال حلول الصيرفة الإسلامية مكان التوريق المصرفي التقليدي الا بتكريس آلية التوريق الإسلامي أو التصكيك الإسلامي. في هذا الإطار فإن نشأة الصكوك الإسلامية كان سببه البحث عن بدائل ووسائل اقتصادية جديدة خاصة مع الأزمات التي تعرضت لها الأنظمة الرأسمالية الحرة آخرها أزمة 2008 المسماة بـ: *أزمة الرهونات العقارية* التي تأثر بها الاقتصاد العالمي نتيجة المضاربة على العملات الصعبة في الأسواق العالمية مما نتج عنه وصول التضخم إلى أعلى مستوياته وانهار الدولار الأمريكي أمام العملات الأخرى إلى جانب إفلاس أكبر المؤسسات الاقتصادية والمالية في العديد من البلدان منها المتقدمة. ويتواجد التصكيك الإسلامي أو الصكوك الإسلامية في العديد من البلدان منها ماليزيا التي تختص وحدها بـ 60% من إجمالي الصكوك الإسلامية المصدرة في العالم والتي يقدر إجمالي قيمتها بـ 200 مليار دولار بالإضافة إلى عدد بسيط من الدول العربية والأوروبية أيضا⁽²⁷⁾.

يقوم التصكيك الإسلامي أو التوريق الإسلامي على عدة مبادئ منها مبدأ المشاركة في الربح والخسارة، حيث أن مبدأ إصدار الصكوك من حيث العلاقة بين المُشترِكين فيها هو الاعتماد بشكل أساسي على الاشتراك في الربح والخسارة بصرف النظر عن صيغة الاستثمار المعمول بها. فتمنح لمالكها حصة من الربح وليس نسبة محددة مسبقا من قيمتها الاسمية وحصة حملة الصكوك من أرباح المشروع أو النشاط الذي تموله تحدد بنسبة مئوية عند التعاقد. فحملة هذه الصكوك يُشاركون في أرباحها حسب الاتفاق المُين في نشرة الإصدار ويتحملون أيضا الخسائر بنسبة ما يملكه كل منهم. وتصدر الصكوك بفئات متساوية القيمة لأنها تمثل حصصا شائعة في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص وذلك لتيسير شراء وتداول هذه الصكوك. وبذلك يشبه الصك الإسلامي السهم الذي يصدر بفئات متساوية ويمثل حصة شائعة في صافي أصول الشركة المُساهمة، كما أنه يلتقي في ذلك مع السندات التقليدية والتي تصدر بفئات متساوية⁽²⁸⁾.

وبمقارنة هذا التصكيك الإسلامي مع التوريق التقليدي الربوي نجد فروقا جوهرية بينهما على النحو التالي:

1. الهدف الأساسي من عملية التوريق التقليدي والتصكيك الإسلامي واحد، وهو الحصول على سيولة نقدية بالنسبة لمؤسسات التوريق بجانب توفير وسيلة استثمار لحملة الصكوك⁽²⁹⁾.
2. تتمثل الأصول في التوريق التقليدي في الديون أو الحقوق أما في التصكيك الإسلامي فتتمثل في أعيان أو منافع أو كلاهما معاً⁽³⁰⁾.
3. من حيث مراحل عملية التوريق التقليدي والتصكيك الإسلامي: تتفق خطوات عملية التوريق في كل منهما من وجود أو اقتناء الأصل محل التوريق، ثم النقل لشركة التوريق ثم إصدار الأوراق أو الصكوك، ثم تلقي الاكتتاب فيها وفي الأخير توزيع العائد ثم التصفية.
4. حقوق حملة الصكوك: في التوريق التقليدي تمثل ديناً على مصدر الصك أما في التوريق الإسلامي فتتمثل وثائق بحق الملكية. ففي التوريق الإسلامي يتم إصدار وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة، تمثل حصصاً شائعة في ملكية موجودات - أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان والمنافع والنقود والديون - قائمة فعلاً، أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب. وتصدر وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه. وعلى هذا يتمثل الفرق الأساس بين التوريق التقليدي والتوريق الإسلامي في أنه يملك المستثمرون في الصكوك الإسلامية (القابلة للتداول) أصولاً حقيقية، سواء أكانت أعياناً أم منافع أم خدمات، ويتحمل المستثمرون في الصكوك الإسلامية جميع المخاطر المرتبطة بالأصل، كونها شركة قائمة على الربح والخسارة⁽³¹⁾.
5. تمثل الفائدة في التوريق التقليدي في فائدة ربوية محرمة شرعاً، أما في التوريق الإسلامي فهي أجرة في حالة الإجارة وربحاً في حالة المشاركات والمضاربات.
6. لا تتحمل مؤسسة التوريق التقليدي أية مخاطر للتشغيل. بمعنى أن حملة السندات في التوريق التقليدي لا يتحمل أية مخاطر من عدم قدرة المصدر على تحصيل الديون. بينما في التوريق الإسلامي يتحملون الخسائر في حالة تحقيق المشاركة أو المضاربة، وكذا في الأجرة في حالة الإجارة إن لم يوجد ضامن لها.
7. تداول الأوراق المالية: يتم تداول السندات بموجب التوريق التقليدي في إطار السوق الثانوية، بينما في التصكيك الإسلامي يتم تداول الصكوك إن كانت تمثل ملكية أعيان أو منافع، أما الصكوك التي تصدر عن ذمم بيوع آجلة فلا يجوز تداولها شرعاً⁽³²⁾.
8. تطبيق في التوريق الإسلامي أحكام الشريعة الإسلامية أو ما يسمى بالضوابط الشرعية في حين في التوريق التقليدي يتم تطبيق القواعد القانونية الوضعية في مجال نظام التوريق المصرفي التقليدي. فيعتبر التوريق التقليدي غير جائز من الناحية الشرعية، حيث قرر مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الحادية عشرة بأنه «لا يجوز بيع الدين المؤجل من غير المدين بنقد معجل من جنسه أو من غير جنسه، لإفضائه إلى الربا، كما لا يجوز بيعه بنقد مؤجل من جنسه أو غير جنسه؛ لأنه من بيع الكالئ بالكالئ المنهي عنه شرعاً، ولا فرق في ذلك بين كون الدين ناشئاً عن قرض أو بيع آجل». كما جاء أيضاً في القرار الصادر عن نفس المجمع في دورته السادسة عشرة المنعقدة في مكة المكرمة في 2002 بشأن

موضوع التوريق وبيع الدين، جواز بيع الدين للمدين نفسه بثمن حال، لأن شرط التسليم محقق، إذ أن ما في ذمته مقبوض حكماً. وتحريم بيع الدين للمدين بثمن مؤجل أكثر من مقدار الدين لأنه من صور الربا. كما يحرم شرعاً بيع الدين لغير المدين بثمن مؤجل، لأنها من صور بيع الكالئ بالكالئ أي بيع الدين بالدين. ولا يجوز توريق الديون بحيث تكون قابلة للتداول في سوق ثانوية، لما فيه من بيع الدين لغير المدين على وجه يشتمل على الربا⁽³³⁾.

إذا أخذنا كل المفاهيم المذكورة آنفاً وطبقناها على النصوص المنظمة للصيرفة الإسلامية بموجب النظام رقم 20-02 فنجد أنها لا تنص صراحة على التوريق الإسلامي على وجه التدقيق بقدر ما تنص على صيغ التمويل الإسلامية بشكل عام. ولكن من خلال دراسة كل صيغة للتمويل المذكورة في النظام نستنتج أنها قد تكون توريقاً إسلامياً خاصة بالنسبة للمرابحة والمشاركة والمضاربة المنصوص عليها بموجب المواد 5 و6 و7 بحكم أنها تتضمن بعض المفاهيم الخاصة بالتوريق الإسلامي لا سيما الشرعية الإسلامية وعدم التعامل بالفائدة وحق الملكية. رغم أن نفس النصوص لم تفصل بالتدقيق في خطوات العمل بهذه الصيغ والاكتفاء بتعريفها وكيفية الترخيص لممارستها وهو يؤثر غموض في مسألة تطابقاً بالتدقيق مع التوريق الإسلامي؟ لذا حبذا لو يتم التفصيل أكثر بالنسبة لعمل كل صيغة من صيغ التمويل المنصوص عليها ثم وضع نص خاص بالنسبة للتوريق الإسلامي حتى تتضح الأمور أكثر مثلما تم وضع نص خاص للتوريق التقليدي بموجب القانون رقم 06-05 سالف الذكر.

المطلب الثاني: آثار اعتماد الصيرفة الإسلامية مكان التوريق المصرفي:

أخذاً بعين ما ذكرناه من مسائل تتعلق بالصيرفة الإسلامية كبديل عن التوريق التقليدي لأبد من تحديد النتائج أو الآثار التي ستترتب عن هذا الحل. ويمكن استنتاج ذلك من خلال أسباب اللجوء إلى التوريق الإسلامي وهو محاولة التقليل من سلبيات التوريق التقليدي (المطلب الأول) وتحقيق التنمية الاقتصادية للدول بشكل عام (المطلب الثاني).

الفرع الأول: التقليل من سلبيات التوريق المصرفي التقليدي: نظراً للأهمية البارزة للصيرفة الإسلامية وبالتحديد للتوريق الإسلامي كبديل في مكان التوريق المصرفي التقليدي، فذلك معناه أنه ذو تأثير مباشر على النظام المالي للدولة وللمؤسسات المالية والمصرفية التي تعمل به وحتى المستفيدين من هذه المعاملة. لذا فالأثر المباشر للصيرفة الإسلامية ذات صلة مباشرة بالأخطار التي تحوم بعملية التوريق المصرفي التقليدي أو الربوي والتي تناولناها أعلاه من حيث الكلام عن كيفية تفادي تلك الأخطار بموجب الصيرفة الإسلامية. كما أن التوريق الإسلامي هو وسيلة للحصول على ما تحتاجه البنوك والمؤسسات المالية من سيولة مالية أو رأس المال يضاف له آثار أخرى.

1. **تسيير الأخطار المرتبطة بالتوريق:** في هذا المقام نقول ونجزم أن الصيرفة الإسلامية من خلال التوريق أو التصكيك الإسلامي هو سبيل جيد وموفق لتفادي الأخطار المحاطة بالتوريق المصرفي التقليدي وهذا وفق معطيات متفق عليها في معظم الدراسات التي صادفتها وحتى النتائج المحققة في كبريات البلدان

التي انتهجت هذا النمط الإسلامي للتمويل. ويتعلق الأمر بالإدارة الجيدة لجملة الأخطار التي من الممكن ان تتعرض لها. فالنسبة لأخطار الائتمان أو خطر عدم الدفع، فيمكن للبنوك والمؤسسات المالية تخفيض مستوى التركيز الائتماني من خلال تجميع حجم كبير من الموارد المالية لإعادة استثمارها في عمليات جديدة وتنوع عملياتها مع إمكانية تدخل هيئات أخرى لتعزيز الضمان للأوراق المالية المصدرة. الأمر الذي يشجع البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية على تمويل مختلف القطاعات والهيكل مثل الصناعة والزراعة والنقل والاتصالات والتجارة⁽³⁴⁾.

كما ان التوريق الإسلامي يساعد في التحكم وإدارة خطر الصرف مادام انه يساعد على تنوع الأدوات الاستثمارية من خلال الحصول الكاف على الأصول والسيولة المالية التي تحتاجها البنوك والمؤسسات المالية. ثم ان التعامل بالتوريق الإسلامي لا يتم بالفائدة فان خطر سعر الفائدة سينعدم في هذا النوع من التمويل على خلاف ما هو مكرس في التوريق المصرفي التقليدي كما أشرنا إليه أعلاه.

2. الحصول على السيولة المالية: مادام أن التوريق بشكل عام هدفه التمويل فذلك معناه السماح للبنوك والمؤسسات المالية وحتى المستفيدين من عملية التوريق من الحصول على السيولة المالية الكافية لتسيير مشاريعها المستقبلية وضمان التواصل والاستمرارية في التعامل في الأسواق. لذا فمن خلال التوريق الإسلامي يمكن تحقيق ذلك من حيث:

- تخفيض تكلفة أو قيمة الحصول على التمويل: تتمكن البنوك والمؤسسات المالية بواسطة التوريق الإسلامي من الاستفادة من تكاليف منخفضة لغرض الحصول على التمويل الذي تحتاجها بحكم أن مستوى التصنيف الائتماني للإصدارات يكون مرتفع القيمة وهو ما له تأثير على تحسين المداخل على الإصدارات من الصكوك⁽³⁵⁾. فعملية التوريق الإسلامي تكتسب أهمية خاصة بالنسبة لها لتحسين معدل كفاية رأس المال والمواءمة بين آجال الأصول والالتزامات والحصول على التمويل اللازم لمنح قروض جديدة فضلا لتنوع أفضل لمخاطر الائتمان وخفض تكلفة التمويل وتنوع مصادره إضافة لتوسيع نشاط الأسواق⁽³⁶⁾.

- الاستفادة من التمويل الطويل الأجل: حتى تتسم نشاطات البنوك والمؤسسات المالية بالاستمرارية والديمومة فلا بد ان تكون استثماراتها ذات أجل متوسط أو طويل الأجل وهو ما لا يمكن للتوريق المصرفي التقليدي تحقيقه على عكس التوريق المصرفي الإسلامي. فبذلك يؤكد المختصين ان التصكيك أو التوريق الإسلامي هي وسيلة لتحقيق الاستثمارات الطويلة الأجل مادام هناك أموال سيتم الحصول عليها في الأجل البعيد ويسمى ذلك بالحصول على الأموال والسيولة المالية على المدى الطويل أو البعيد. بهذا المعنى فقد تم الاتفاق على أنه يمكن للصكوك الإسلامية الناتجة عن أداء عملية التوريق أن تقدم تمويلا طويلا ومتوسط الأجل. ومن ثم يمكن للبنوك والمؤسسات الإسلامية أن تعيد التوازن لاستثماراتها من خلال توظيف الأموال المودعة لديها في صكوك استثمارية طويلة الأجل مثل صكوك الاستثمار في مشروعات قطاعية.

وهي صكوك ترتبط بالنشاط الاقتصادي الذي سيتم توظيفها فيه، إذ يقوم البنك الإسلامي بتقديم التمويل للمشروعات الاقتصادية في الزراعة والصناعة والخدمات الإنتاجية ومن ثم إصدار صكوك تمويل واستثمار خاصة بهذه الأنشطة القطاعية⁽³⁷⁾. بهذا فالتصكيك الإسلامي هي مصدر للتمويل الطويل الأجل مادام أن المستثمرين يمكن لهم الاستثمار في الأموال الزائدة أو الفائضة ويرغبون في نفس الوقت استرداد أموالهم. فكلما احتاج المستثمر إلى أمواله كان له ذلك في ظل انعدام السوق الثانوية في التوريق الإسلامي من خلال لجوءه إلى عملية البيع والشراء للصكوك التي يمتلكها⁽³⁸⁾.

3. إيجاد بديل لقاعدة المقرض الأخير: من القواعد المقررة في النظام المصرفي التقليدي أو الربوي هي قاعدة المقرض الأخير أو كما تسمى بالملجأ الأخير للإقراض من حيث تدخل البنوك المركزية لإقراض البنوك والمؤسسات المالية⁽³⁹⁾ التي تحتاج إلى السيولة المالية بالنظر إلى تعرضها لصعوبات مالية. ومن خلال الأزمة المالية العالمية لسنة 2008 ظهرت بحدة هذه القاعدة من خلال تدخل البنوك المركزية في كبريات اقتصاديات البلدان العالمية خاصة الأوروبية منها لمحاولة مساعدة بنوكها ومؤسساتها المالية من حيث ضخها بالأموال الزمة لمواجهة أزمة ندرة العملات الصعبة في الأسواق العالمية نتيجة أزمة القروض العقارية التي شهدتها البنوك في الولايات المتحدة الأمريكية، الأمر الذي شكل عليها عبئا كبيرا بالنظر إلى نظام التعامل بالفوائد عند إعمال هذه القاعدة.

بناء على ذلك فقد تم الاتفاق على استعمال التوريق الإسلامي كبديل عن هذه القاعدة. في هذا الإطار إنشاء صندوق مال مشترك من طرف البنوك الإسلامية تحت إشراف البنوك المركزية لتوفير العون المالي من بعضها البعض عند حدوث مشكلات في السيولة وذلك على أساس تعاوني. وفي هذا الصدد يمكن للصكوك الاستثمارية القابلة للتداول أن تشكل البديل الملائم، فالمصارف الإسلامية تستطيع أن تبيع الصكوك التي بحوزتها للبنك المركزي عند حاجتها للسيولة بدلاً من عرضها مباشرة في الأسواق الثانوية وذلك لئلا تحدث انخفاضاً في أسعار هذه الأوراق نتيجة زيادة المعروض منها فيشتريها البنك المركزي ومن ثم يمكن إعادة بيعها في الأسواق المالية مباشرة أو فيما بعد⁽⁴⁰⁾.

4. تنشيط السوق المالية: يتمثل الحل الآخر للتوريق الإسلامي مكان التوريق التقليدي أو الربوي في تنشيط السوق المالية. فموجب هذه الآلية يتم رواج وحركة سوق المال من خلال تعبئة مصادر تمويل جديدة وتنويع المعروض فيها من الأوراق المالية وتنشيط سوق تداول الصكوك والصكوك أيضاً تمكن تمويل النشاطات الاقتصادية الضخمة والتي لا يمكن للبنوك والمؤسسات المالية لوحدها تمويلها⁽⁴¹⁾. كما يعد التوريق الإسلامي بديلاً عن المعاملات المصرفية حيث أنه عندما تتنوع الأدوات الاستثمارية في سوق الأوراق المالية وتنظم قواعد المعاملات تصبح هذه الأخيرة الأكثر إغراء ومصدر جيد وأحسن للمستثمرين إذا ما قورنت ببدائل البنوك⁽⁴²⁾.

بهذا المعنى تلعب الصكوك الإسلامية دوراً كبيراً في تدعيم وتطوير سوق الأوراق المالية بشكل عام وسوق الأوراق المالية الإسلامية بشكل خاص، وتتجلى الأهمية الكبيرة والدور الفعال للصكوك الإسلامية

المدرجة والمتداولة في بورصات الأوراق المالية. فازدياد كمية ونوعية الصكوك الإسلامية تعميق السوق واتساعه، حيث ستزداد كميات التداول لهذه الصكوك، ويكون من صالح السوق المالية تنوع إصدار الصكوك والتعامل فيهما لتغطية مختلف الاحتياجات التمويلية والاستثمارية⁽⁴³⁾.

الفرع الثاني: المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة:

من الآثار الموهلية للتوريق أو التصكيك الإسلامي هو المساهمة في تطوير الاقتصاد الوطني للبلدان. ويتجلى ذلك في عدة زوايا أبرزها:

1. المساهمة في تجسيد المشاريع الاقتصادية للدول: في الحقيقة فإن مفهوم مساهمة التوريق الإسلامي في المشاريع الكبرى للدولة هو مفهوم اقتصادي أكثر منه قانوني بحكم أن القوانين تنظم فقط الآلية من حيث أجزائها وشروطها والجزاءات المترتبة عن عدم احترامها. لذا فالبرغم من أن الدراسة هي قانونية لكن الشق الاقتصادي لابد أن يظهر بحكم أن الآلية أصلا هي آلية مصرفية وفنية واقتصادية بامتياز لابد من التوقف عندها.

بهذا المعنى فالتوريق الإسلامي باعتباره شكل من أشكال التمويل الإسلامي هو مرتبط بشكل أكبر بالجانب الاقتصادي وليس فقط بالجانب المالي أي علاقة التمويل بالجانب الاقتصادي عكس التوريق التقليدي الذي يقوم علاقة القرض بيم المقرض والمقترض دون أن يمتد إلى المساهمة في الجانب الاقتصادي للدولة⁽⁴⁴⁾.

على ضوء ذلك تؤكد الدراسات خاصة الاقتصادية التي تناولت موضوع دور التوريق الإسلامي في اقتصاديات الدول، على أن هذا الأخير يساهم بشكل كبير في مساعدة الدول على تجسيد مشاريعها الاقتصادية من خلال تشييد وبناء المرافق والهياكل والمنشآت ذات الطابع الاجتماعي والصناعي والتجاري وغيرها في إطار إقامة البنى التحتية لها. ويعود ذلك إلى خصوصية الآلية في حد ذاتها بحكم أنها تتميز بالشرعية الدينية بعيدة عن الربا وفرض الفوائد في التعامل والفائضية للأموال التي تدرها البنوك المختصة في التوريق أو التصكيك الإسلامي بمناسبة إجراء العملية.

ويتجلى ذلك على وجه التحديد من خلال تدخل البنوك المتخصصة في التوريق الإسلامي في تمويل البنية التحتية للدولة بعيدا عن الخزينة العمومية واستعمال الأموال العامة بحكم أن الصكوك الإسلامية عند إصدارها تعتبر خارج ميزانية لا تحتاج إلى تكلفة كبيرة في تمويلها وإدارتها⁽⁴⁵⁾. بذلك يعتبر التوريق الإسلامي بديل هام في سياسة تمويل الدولة لمشاريعها الاقتصادية خارج تمويل الخزينة العمومية التي ستستعمل لأغراض أخرى تحقيقا للمصلحة العامة للدولة. فالبنوك الإسلامية عموما ينظر إلى الربح الاجتماعي بالإضافة إلى الربح الخاص فالبنك الإسلامي يتميز بالتلقائية ودرجة عالية من المرونة في توزيع العملية التمويلية⁽⁴⁶⁾. ومن الناحية العملية تم التأكيد على هذا الدور للتوريق الإسلامي في مساعدة الدولة على تجسيد مشاريعها التنموية والمثال الحي البنى التحتية لدولة ماليزيا التي حققت قفزة نوعية في المجال⁽⁴⁷⁾.

2. المحافظة على مالية الدولة: قد تعرف الدولة في إحدى مراحل تطورها عجزا في ميزانيتها الأمر الذي يجعلها تدخل في العجز في ميزانيتها ومن ثم ضرورة ان تتدخل لإيجاد حلول لذلك. ويعرف العجز في ميزانية الدولة بأنه تلك الوضعية التي تكون فيها النفقات العامة أكبر من الإيرادات العامة وقد يكون هذا العجز نتيجة إرادة مقصودة للدولة عندما ترغب في زيادة الانفاق العام أو تخفيض الإيرادات العامة كما قد يكون نتيجة إرادة غير مقصودة بسبب قصور في تحصيل الإيرادات العامة⁽⁴⁸⁾.

بالنظر الى إمكانية حدوث هذا العجز، فالدولة مضطرة الى البحث عن حلول خاصة البحث عن مصادر التمويل فيأتي التوريق الإسلامي كإحدى هذه الحلول. بهذا يعتبر استعمال التوريق الإسلامي شكل من أشكال مساعدة الدولة على تحقيق التوازن المالي من خلال التقليل من إمكانية العجز المالي في إطار ما يسمى بـ: *المحافظة على الميزانية العامة للدولة*. فالأزمة المالية العالمية لسنة 2008 أثرت بشكل كبير على ميزان الدول المالية من خلال احتياطاتها من العملات الصعبة نتيجة أزمة القروض الرهنية التي وقعت بالولايات المتحدة نتيجة المضاربة على العملات في الأسواق الدولية كما ذكرت سابق.

فبالنظر الى مزايا التوريق أو التصكيك الإسلامي فهو يساعد كثيرا الدولة في تحقيق التوازن في ميزانيتها العامة من حيث حصولها على مصادر للتمويل لتغطية العجز الذي قد تعرفه ميزان مدفوعاتها مستقبلا. بموجب هذه الصكوك ستمكن الدول من اجتذاب عدد كبير من المستثمرين من كل بلدان العالم خاصة من اقتصاديات البلدان المتطورة خاصة البلدان الإسلامية التي تتعامل بكثرة بهذه الصكوك.

الخاتمة:

ما يمكن قوله من خلال موضوع إحلال الصيرفة الإسلامية مكان التوريق المصرفي التقليدي هو ان الصيرفة الإسلامية هي بديل استراتيجي وحقيقي لأية دولة إذا ما طبق بشكل صحيح مادام ان الفائدة هي فائدة كبرى تشمل كل نواحي الدولة الاقتصادية والمالية والاجتماعية بالنظر الى رواج استخدامها في العديد من بلدان العالم سواء الإسلامية أو العربية وحتى البلدان الغربية التي لا تعترف بالإسلام ديناً لها. ذلك يعبر على ان الصيرفة الإسلامية في قواعدها ومبادئها تصبوا الى تطوير اقتصاديات البلدان وجعلها تخرج من نفق الأنظمة المالية الرأسمالية التي أثبتت عجزها في التصدي في كل مرة للأزمات الاقتصادية والعالمية التي تعصف بالاقتصاد العالمي والتي تؤثر بشكل مباشر كل دوليب الحياة الاقتصادية لكل بلد دون استثناء سواء كان بلد متقدم اقتصاديا أو بلد نامي اقتصاديا. لذا فهناك نتائج هامة تستنتج من موضوع إحلال الصيرفة الإسلامية مكان التوريق المصرفي التقليدي سواء من الناحية القانونية أو من الناحية الاقتصادية على النحو التالي:

1. إن استغلال الصيرفة الإسلامية ضرورة ملحة إذا ما رغبت أية دولة في استقبال مفاهيمها وتنظيمها بشكل رسمي كنظام مصرفي ومالي بديل عن النظام المصرفي التقليدي أو الربوي.

2. ان الصيرفة الإسلامية عندما تعتمد في أية دولة فيكون ذلك وفق أسس مبادئ معترف بها من قبل فقهاء الشريعة الإسلامية وليس ربطها بالنظام المصرفي التقليدي.

3. ضرورة الاستفادة من المزايا الاقتصادية للتوريق الإسلامي خدمة للمشاريع الاقتصادية للدولة ومساعدتها على التمويل وأهداف أخرى.

على ضوء هذه النتائج وتطبيقا على ما هو سائد في الجزائر في مسألة الأخذ بالصيرفة الإسلامية تقترح ما يلي:

1. بالنظر الى النقائص المسجلة في الأخذ بنظام الصيرفة الإسلامية والتي أشرنا اليها في متن المداخلة نقول إنه حان الوقت لإعادة النظر في كيفية تنظيم للصيرفة الإسلامية في الجزائر من حيث ضرورة التدخل لوضع إطار تشريعي حقيقي يحدد فيه المشرع الجزائري وبالتفصيل أبعاد وإجراءات الأخذ بالصيرفة الإسلامية. ثم أيضا وضع نص تشريعي خاص أيضا بالتوريق أو التصكيك المصرفي بالنظر الى أهميته وليس الاكتفاء بمجرد نظام تصدره سلطة ضبط مصرفية.
 2. ضرورة تأسيس مؤسسات مصرفية ومالية إسلامية تعمل في التوجه الخاص إجراءات وضوابط الشرعية الإسلامية ليس مجرد تأسيس شبك على مستوى البنوك والمؤسسات المالية الربوية.
 3. ضرورة الاستفادة من التجارب الإسلامية والعربية الرائدة في استعمال التصكيك الإسلامي على غرار ماليزيا والامارات العربية المتحدة وحذو مسار البلدان الغربية التي بدأت باستعمال الآلية مثل بريطانيا.
- وعلى العموم فإن الاستفادة من الصيرفة الإسلامية بدل التوريق المصرفي التقليدي مسألة سيحسم فيها المستقبل القريب أو البعيد ذلك هو المطلوب والمأمول خاصة في الجزائر التي تعرف أزمة التمويل المصرفي ككل للاقتصاد الجزائري.

الهوامش:

- ¹ - قانون رقم 05-06 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر عدد 15 صادر في 12 مارس سنة 2006.
- ² - هناك أسباب أخرى لإحجام الصيرفة الإسلامية مكان التوريق المصرفي على أساس ان هذه الأخيرة هي آلية تمويل تقليدية ربوية كونها تعتمد الفائدة كأسلوب لتدخل البنوك ومؤسسات التوريق المختصة لفرض نسبة فوائد على المستفيدين من العملية وهو ما يفرض تعرض الزبون لارتفاع هذه النسب والتي لا تخدم مصالحه الاقتصادية والمالية. فكل النصوص القانونية المنظمة للنشاط المصرفي تؤكد على استعمال نسب الفوائد كنظام يسمح للبنوك والمؤسسات المالية بأداء دورها. فوجود هذه الفوائد في عملية التوريق هو الذي يضخم خطورة استعمال الآلية الأمر الذي يؤثر سلبا على كل المتدخلين في العملية.
- ³ - مرابطي سناء، أهمية عملية التوريق في تنشيط سوق الأوراق المالية في إطار تجارب بعض الدول العربية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير: قسم العلوم المالية، جامعة باجي مختار عنابة، 2010-2011، ص. 37.

- 4 - تم النص صراحة على ان البنوك والمؤسسات المالية هي مصدر القروض في عملية التمويل الرهني بالجزائري بموجب المادة 2 الفقرة 6 من القانون رقم 05-06 بنصها صراحة على ان القروض هي السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن.
- 5 - نقلا عن: إرزيل الكاهنة، دور آلية تأمين القرض عند التصدير في التجارة الخارجية، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2009، ص. 102.
- 6 - عبد الباسط وفا، دراسات في مشكلات التجارة الخارجية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص 160.
- 7 - الفاتح محمد علي سالم، التوريق المصرفي، بنك فيصل الإسلامي السوداني، ص 4. www.fibusdan.com
- 8 - نظام رقم 08-11 مؤرخ في 28 نوفمبر سنة 2012، يتضمن المراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، ج ر عدد 47 صادر في 29 غشت سنة 2012.
- 9 - مرابطي سناء، مرجع سابق، ص. 87.
- 10 - مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص: القانون الدولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016، ص. 85.
- 11 - أيت وازو زينة، مسؤولية البنك المركزي في مواجهة الأخطار المصرفية في ظل القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم: تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012، ص. 116.
- 12 - لمزيد من التفاصيل حول هذه النقطة راجع: مصطفىاوي سميرة، مرجع سابق، ص. 87 وما يليها.
- 13 - KHOULDI Abdessattar, La finance islamique: Approche juridique et financière, Séminaire de formation en finance islamique : Casablanca- Maroc, P.5. www.idbgbf.ogr consulte le : 20/11/2021 a 22h.
- 14 - نذكر كمثال القانون العماني الخاص بالإطار التنظيمي والرقابي للأعمال المصرفية الإسلامية الصادر في 12 ديسمبر سنة 2012. راجع موقع البنك المركزي العماني: cbo.gov.om. أيضا القانون اليمني المسمى: نصوص ومواد قانون رقم 21 لسنة 1996 بشأن المصارف الإسلامية في اليمن. راجع الموقع الإلكتروني: www.mohamah.net
- 15 - نظام رقم 02-20 مؤرخ في 4 نوفمبر سنة 2018، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من قبل البنوك والمؤسسات المالية، ج ر عدد 16 صادر في 24 مارس سنة 2020.
- 16 - نظام رقم 02-18 مؤرخ في 4 نوفمبر سنة 2018، يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية، ج ر عدد 73 صادر في 9 ديسمبر سنة 2018.
- 17 - نظام رقم 02-20 مؤرخ في 4 نوفمبر سنة 2018، سالف الذكر.
- 18 - تنص المادة الثانية المقطع الأول من النظام رقم 02-20 مؤرخ في 4 نوفمبر سنة 2018، سالف الذكر على: «تعد في مفهوم هذا النظام، عملية بنكية متعلقة بالصيرفة الإسلامية، كل عملية بنكية لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد الفوائد».
- 19 - المادتان 13 و 14 من النظام رقم 02-20 مؤرخ في 4 نوفمبر سنة 2020، سالف الذكر.
- 20 - المادة 17 الفقرة الأولى من النظام رقم 02-20 مؤرخ في 4 نوفمبر سنة 2018، سالف الذكر.
- 21 - المادة 18 من النظام رقم 02-20 مؤرخ في 4 نوفمبر سنة 2020، سالف الذكر.
- 22 - الفقرات 2 و 3 و 4 من المادة 18 من النظام رقم 02-20 مؤرخ في 4 نوفمبر سنة 2020، سالف الذكر.
- 23 - نقلا عن: سيف هشام صباح فخري، صيغ التمويل الإسلامي، ماجستير العلوم المالية والمصرفية، كلية الاقتصاد، جامعة حلب، 2009، ص. 1.
- 24 - عبدلي حبيبة، عبد لي وفاء، عبدلي هالة، الصيرفة الإسلامية في الجزائر: واقع وتحديات، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة المجلد 7 العدد 2، 2020، ص. 3 وما يليها.
- 25 - د. قتيبة بعبد الرحمان، توريق الأصول في المصارف الإسلامية مجلة الاقتصاد الاسلامي، صادر في 11 يناير سنة 2021. راجع الموقع الإلكتروني: www.aliqtisadalislami.net
- 26 - زيتوني عيج القادر، التصكيك الإسلامي: ركب المصرفية الإسلامية في ظل الأزمة العالمية، مجلة دراسات وبحوث، 08 أفريل 2013 راجع الموقع الإلكتروني: www.aliftaa.jo

- 27 - د. محمد عريف، المنظور الإسلامي المجدد للمعاملات: المصارف والصكوك الإسلامية نموذجاً، منار الإسلام للدراسات والأبحاث، 10 مارس 2020. راجع الموقع الإلكتروني: www.islamanar.com
- 28 - مرجع نفسه.
- 29 - د. قتيبة عبد الرحمن، مرجع سابق.
- 30 - الفاتح محمد علي سالم، مرجع سابق، ص. 3.
- 31 - د. علاء حسين علي، أبحاث قانونية ودراسات حول توريق الديون وضوابطه في التعاملات الشرعية، 9 ديسمبر 2018. راجع الموقع الإلكتروني: <https://www.mohamah.net/law>
- 32 - د. قتيبة عبد الرحمن، مرجع سابق.
- 33 - د. علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.
- 34 - زيتوني عبد القادر، مرجع سابق.
- 35 - مرجع نفسه.
- 36 - د. عتيبة عبد الرحمن، مرجع سابق.
- 37 - د. عتيبة عبد الرحمن، مرجع سابق.
- 38 - بن عامر زاهرة، دور الصكوك الإسلامية في تمويل البنى التحتية: دراسة مشروع توسيع مطار 8 ماي 1948 بسطيف، المؤتمر الدولي حول منتجات وتطبيقات الابتكار والهندسة المالية بين الصناعة المالية التقليدية والصناعة المالية الإسلامية، يومي 5 و6 ماي 2014. ص. 17.
- 39 - لمزيد من التفاصيل حول الملجأ الأخير للإقراض راجع: أيت وازو زائنة، مرجع سابق، ص. 161 وما يليها.
- 40 - زيتوني عبد القادر، مرجع سابق.
- 41 - د. محمد عريف، مرجع سابق.
- 42 - لمزيد من التفاصيل حول دور التوريق المصرفي في تنشيط السوق المالية راجع: كتاف شافية، أهمية الصكوك الإسلامية في تنشيط الأسواق المالية، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سطيف 1، العدد 14 لسنة 2014، ص. 101 وما يليها.
- 43 - د. العرابي مصطفى، نمو سعية، دور الصكوك الإسلامية في تمويل الاقتصاد- ماليزيا أنموذجاً-، مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد الثالث، العدد 1، مارس 2017، ص. 72.
- 44 - حميدي فطيمة، التمويل الإسلامي بالجزائر: البديل الجديد في الإستراتيجية المالية، مجلة العلوم السياسية والقانون، المركز الديمقراطي العربي، المجلد 4، العدد 24، تشرين الأول 2020، ص. 289.
- 45 - العيفة عبد الحق، مرجع سابق، ص. 18.
- 46 - د. فتح عبد الرحمن علي محمد صالح، دور الصكوك الإسلامية في تمويل المشروعات التنموية، منتدى الصيرفة الإسلامية، بيروت- لبنان، يوليو 2008، ص. 11.
- 47 - لمزيد من التفاصيل حول هذه النقطة راجع: د. العرابي مصطفى، مرجع سابق.
- 48 - د. قاسمي أحمد، زرقط رشيد، أساليب التمويل التقليدي لعجز ميزانية الدولة وبديلها الإسلامي: الوقف الإسلامي نموذجاً، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 11، العدد 1، 2020، ص. 3.

توصيات الملتقى الوطني



في اليوم الثامن من شهر ديسمبر سنة ألفين و واحد وعشرون ميلادي، اجتمعت لجنة صياغة توصيات الملتقى الوطني الموسوم ب: التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، بتقنية التحاضر عن بعد، برئاسة الدكتور عادل عميرات، والمنظم من طرف فرقة البحث PRFU (إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري) في كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، بالاشتراك مع مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر ومخبر تحولات القاعدة القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري، وفرقي البحث PRFU (العقود والطرق غير التقليدية للتمويل في ظل السياسات الاقتصادية بالجزائر) و (تقييم السياسة العقارية الاستثمارية في الجزائر وآفاقها)، وبحضور أعضاء لجنة التوصيات المعلن عنها.

بداية تثنى لجنة التوصيات على حسن اختيار الموضوع بالنظر للاعتبارات التالية:

- ✓ التوريق يعتبر وسيلة مستقرة ومتجددة للحصول على مصادر التمويل،
- ✓ إعادة التمويل الرهني يتكفل بتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية، وهذا ما يسمح باسترداد معجل للقروض الرهنية.

وعلى ضوء ما تقدم يوصي المشاركون في هذا الملتقى بما يلي:

1. وجوب إعطاء أهمية أكبر لتقنية التوريق في الجزائر انطلاقا من التجارب الأجنبية من خلال تنظيم تكوين مهني وملتقيات تدريبية بهدف إرساء ثقافة مالية ووعي مصرفي لدى الأفراد والمؤسسات.
2. ضرورة فتح مجال التوريق ليشمل قطاعات أخرى، خاصة تمويل المؤسسات الناشئة.
3. من أجل إنجاح عملية توريق الدين، لا بدّ من إنشاء شركات التصنيف الائتماني، وتقييد الشركات البادئة بالتوريق بالشفافية والإفصاح عن جميع المعلومات المتعلقة بعملية التوريق.
4. ضرورة وضع تنظيم مؤسساتي وعملياتي لسوق المالية الجزائرية على وجه يكفل أداء دورها الحقيقي في تفعيل تقنية التوريق، وذلك من خلال توسيع دائرة الوسطاء المعتمدين والمتدخلين في السوق المالية الجزائرية، وتنشيط سوق السندات، مع تفعيل دور بنك الجزائر في المساهمة في توفير الآليات والوسائل القانونية لتنمية السوق المالية.
5. على بنك الجزائر رفع الاحتكار على مؤسسة التوريق المتمثلة في الشركة الوحيدة المعتمدة منذ سنة 1998، وذلك من خلال منح الاعتماد لمؤسسات أخرى لخلق مناخ تنافسي يساهم في تنشيط تقنية التوريق.
6. ضرورة توفير المناخ الملائم لوجود شركات متخصصة في تداول السندات لتشجيع الاستثمار في مجال إعادة التمويل الرهني.

7. على المشرع الجزائري إعادة النظر في القانون رقم 06/05 المتعلق بالتوريق وذلك من خلال توسيع دائرة القروض التي تقوم بتقنية التوريق وإعادة تمويلها وتغطيتها لتشمل القروض المصرفية الأخرى، لا سيما القروض طويلة الأجل، وذلك ليتناسب مع توجه الجزائر لسياسة القروض المدعمة، أين لا تتقيد البنوك والمؤسسات المالية بقاعدة احترام حجم سقف القروض.
8. فتح المجال أمام المستثمرين في مجال التصكيك الإسلامي، من خلال تنويع مجالاته وعدم اقتصره على المجال العقاري.
9. دعوة البنوك والمؤسسات المالية إلى الاستفادة من أحكام النظام الذي جاء به المرسوم 02/2020 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، خصوصا أنّ هذا النظام قد نص على مجموعة من المنتجات الخاصة بالعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية على غرار المربحة والمشاركة والمضاربة وغيرها من الصيغ الأخرى وتطبيقها في مجال التصكيك.
10. ضرورة الاستفادة من الدروس المستوحاة من أزمة كوفيد 19، والتي شهدت خلالها عمليات التوريق انخفاضا وعمليات التصكيك ارتفاعا.



جامعة الشهيد دحه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية



فرقة البحث التكويني الجامعي PRFU:
إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري

أعمال الملتقى الوطني الخامس عشر حول:

التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر

يوم 08 ديسمبر 2021

بالاشتراك مع:

مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر
مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري
فرقة PRFU: العقود والطرق غير التقليدية للتمويل في ظل السياسات الاقتصادية بالجزائر
فرقة PRFU: تقييم السياسة المقاربة الاستثمارية في الجزائر وأفاقها

