

النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر



الدكتور / سلخ محمد لمين
جامعة الوادي الجزائر
الدكتور / حويذق عثمان
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 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 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، ونظرا 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 سواء 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، أواخر 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) وفقا 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 وفقا 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 قانونا من مجلس مساهمات الدولة، يمارسون مهامهم طبقا 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⁾

ثانيا: أهداف مؤسسة إعادة التمويل الرهني

تتمثل أهداف مؤسسة إعادة التمويل الرهني أساسا 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.

ثالثا: 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 وفقا لشروط السوق.⁽¹³⁾

رابعا: طريقة عمل مؤسسة إعادة التمويل الرهني

طريقة عمل مؤسسة إعادة التمويل الرهني تتمثل أساسا في أنها تقوم بإعادة تحويل القروض والديون الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية وتحل محل هذه البنوك في أخذ الرهن المقيد للعقار

محل التمويل لتستغله كضمان لها في استثناء ديونها ويشترط أن يكون هذا الضمان مقيدا ومشهرا وفقا 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، ففيما 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 ضمانا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل مؤسسة إعادة التمويل الرهني أثناء الاهلاك 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 محلا 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 وفقا 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 شهرا واحد 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 لمحفظه القروض العقارية الممنوحة من قبل بنك التنمية المحلية BDL.⁽²⁴⁾

ثالثا: 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 قانونا أو اتفاقا وفقا لأحكام حوالة الحق،⁽²⁶⁾ حيث تقوم المؤسسة بإعادة التمويل الرهني وفقا لطريقتين أساسيتين هما :

1- إعادة التمويل مع حق الرجوع:

وفقا 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 الرهون العقارية والتأمينات تبقى مسجلة باسم الوسيط المعتمد.

بقي أن نشير هنا إلى أن جميع الرهون الرسمية تبقى مسجلة باسم الوسيط المعتمد (البنك أو المؤسسة المالية) الذي يعتبر دائن مرتهن، 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:

وفقا 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 الرهون 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 تسيير القروض المتنازل عنها لفائدة المؤسسة مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها.

(ب) أن يوقع البنك عقدا يتضمن الالتزام بإدارة وتسيير المبالغ المستحقة من المقترضين الملتقى

(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 المرتين).⁽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 سميا 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 وخصصتها 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 و 09 و 10 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) بوطوك عمار، دور التوريق في نشاط البنك -حالة بنك التنمية المحلية-، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة الجزائر، 2007/2008، ص 100.

(10) بوسته 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) بوسته 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) بوعتية 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⁾ بوطكوك 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، 2009/2008، 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، 2012/2011، 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.

