

إعادة التمويل الرهني كآلية لضمان القروض العقارية

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

إعداد الطلبة

ديدي أحمد شاكر

رقيق أيوب

نصيرة عاطف

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د. عثمان حويدق	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ.د. بوساحة نجاة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ.د. محمودي البشير	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك، ولا تطيب الجنة إلا برويتك

يا الله

إلى من كنت أناملهم ليقدموا لنا السعادة

إلى من حصدوا الأشواك عن دروبنا ليمهدوا لنا طريق العلم

وإلى أصحاب القلب الكبير

إلى رمز الحب وبلسم الشفاء

إلى الأنوار التي تضيء حياتنا

إلى من رسموا لنا طريقاً مضيئاً بدعوات لا تخب

إلى من لهم الفضل علينا بعد الله ورسوله

إلى كل أب وأم كدوا وتعبوا ليصل أبنائهم إلى هذه المرحلة المشرفة

إلى كل العائلة الكريمة

أساتذتنا الأحباء

الأصدقاء وكل طلبة كلية الحقوق بصفة خاصة وطلبة جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي عامة

إلى كل من ساهم في هذا العمل من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء باسم معاني الحب والوفاء نهدي لكم هذه المذكرة

والصلاة والسلام على سيدنا محمد ﷺ سيد الخلق

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

طلبة الإعداد





شكر وعرفان

عن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال

لَا يَشْكُرُ اللَّهَ مَنْ لَا يَشْكُرُ النَّاسَ

لذلك نحمد الله ونشكر فضله على نعمه علينا وتوفيقه حمدا كثيرا طيبا مباركا

نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة الدكتورة بوساحة نجاة على صبرها ووقوفها معنا من بداية العمل إلى نهايته، كما نشكرها

على حسن صنيعها طيلة هذا العام إذ تحملت عثرائنا وعملت على تقويم مسارنا الدراسي والبحثي بتوجيهاتها القيمة وآرائها

السديدة فبمثلكم نرتقي

كما نتقدم بجزيل الشكر للأستاذة اعضاء لجنة المناقشة لتكرمهم بقبول مناقشة هذه الرسالة وإثرائها وتقييمها

نتقدم بالشكر والامتنان لكل من تعلمنا على أيديهم طول مسيرتنا العلمية

شكرا لكم وجزاكم الله عنا خيرا وبارك فيكم

نتقدم أيضا بالشكر لكل أولئك الذين لم يتوانوا عن تقديم كل ما كان بوسعهم للمساعدة في إتمام هذا العمل

فلا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتقدم إليهم بجزيل الشكر

ولا ننسى فضل والدينا الذين وفروا لنا الجو المناسب للعمل وأعانونا بدعائهم لنا بالنجاح

كما نتقدم بجزيل الشكر لكل أساتذة الكلية الذين ضلوا يشجعوننا على البحث والعمل الجاد ولم يبخلوا علينا بإمداد يد

العون وإرشادنا فما يسعنا إلا أن نقول لهم أنكم كنتم اخوانا لنا وآباء وكان مشوارنا الدراسي رائعا معكم وبفضلكم

فشكرا جزيلا لكم



لقد واجهت الجزائر منذ استقلالها مشاكل عديدة بخصوص تمويل قطاع السكن، والذي يعد محرّكا للقطاعات الأخرى، وخزاناً مهماً للنواتج الوطني ودعماً قوياً لسوق الشغل، كما أن العقار إطار هام لتشجيع الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي باعتباره ثروة مستقرة، الأمر الذي دعا إلى البحث عن وسائل حديثة من شأنها الخروج بحلول للتمويل الذي يعتبر من المسائل التي شغلت اهتمام الأشخاص والحكومات والمؤسسات الاقتصادية، خاصة في عصرنا الحالي الذي يشهد ثورة في التطور المتسارع، حيث وجد الأشخاص والهيئات أنفسهم أمام حتمية مواكبة ومسايرة التطورات، والذي لا يكون إلا بحل مشكلة التمويل في جميع القطاعات، وخاصة قطاع السكن.

أصبح القرض العقاري في مجال الترقية العقارية (السكن) حتمية لا بديل عنها، لاسيما أن كثيرا من المرققين 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 سدادته 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 تعد من أهم المؤسسات المالية 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، ويتم ذلك عن طريق تدفق رؤوس الأموال وإمكانية تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق البورصة.

هذا التوجه لفت أنظار الحكومات والمؤسسات المالية وأصبح ذو أهمية كبيرة كأداة تمويل حديثة تؤمن السيولة ومنح الائتمان مع تخفيض خطر وقوع الإفلاس، ويطلق على هاته التقنية التمويلية مصطلح التوريق الذي يعتبر الوسيلة الحديثة لإعادة التمويل الرهني.

انتهج المشرع الوطني هذه الاستراتيجية حديثا من أجل حل هذا الإشكال وتشجيع البنوك على التدخل في تمويل المشاريع مع إمكانية الحصول على تمويل جديد وذلك بموجب قانون

خاص بالتوريق لسنة 2006 والذي يهدف إلى تحديد النظام القانوني المطبق على توريق القروض الرهنية المتعلقة بقطاع السكن.

ساهمت آلية إعادة التمويل الرهني "التوريق" في مساعدة البنوك والمؤسسات المالية على التحسين من أدائها والرفع من كفاءتها وفعاليتها لأنها توفر لها السيولة للدخول في عمليات تمويل جديدة هذا من جهة ومن جهة أخرى الرفع من أرباحها وإدارة مخاطرها.

أهمية الموضوع

إن إيجاد الحلول اللازمة لقطاع السكن من خلال التمويل العقاري يعقب عنه التخفيف من حدة الكثير من المشاكل والأزمات، فهو يفتح مجالا لكافة فئات المجتمع الراغبين في الاعتماد على أنفسهم أو عن طريق مؤسسات مختصة في بناء السكنات من الاستفادة من امتياز القرض العقاري.

إعادة التمويل الرهني يشجع على الاستثمار في مجال الترقية العقارية مقابل منح ضمانات حقيقية للهيئات المانحة للقروض للحفاظ على مركزها المالي وميزانها التجاري والمحاسبي والتي تعد معادلة مهمة في ترجمة سياسة الدولة على أرض الواقع، إذ أنّ الهدف من منح القروض هو خلق استثمار واسترجاع القرض في أجاله.

تساهم عملية إعادة التمويل الرهني في التقليل من المشاكل التي تواجهها البنوك والمقترضين عند الخوض في هذه العمليات المصرفية، وضمان إمكانية استرجاع الحقوق المالية، ويمكن القول أن السبب الرئيسي والهدف الذي جعل المشرع الجزائري يستحدث هذه الآلية هو إنعاش القطاع العقاري بصفة عامة وقطاع السكن بصفة خاصة.

أهداف الدراسة

- تعريف البنوك بالسبل الممكنة من أجل تفادي الوقوع في الإفلاس.
- توضيح دور شركة إعادة التمويل الرهني ومساهمتها في ضمان القروض العقارية.
- اقتراح بعض الحلول التي من شأنها تطوير آلية إعادة التمويل الرهني على المستوى الوطني.

أسباب اختيار الموضوع

تتمحور دوافع اختيار هذا الموضوع حول ما يلي:

أسباب ذاتية:

- يعتبر هذا الموضوع من المواضيع الحديثة والتي لم يسلط عليها الضوء بشكل ملفت خاصة في شقه القانوني وهذا ما دفعنا لاختياره.
- ارتباط الموضوع بتخصصنا "القانون العقاري" شكل دافعا إضافيا لاختياره.

أسباب موضوعية:

- اهتمام الجزائر بالجانب العقاري والسكني إضافة إلى أملاك الدولة وذلك بتخصيص مؤسسات تتكفل بهذا المجال.
- الدور الكبير الذي تلعبه القروض في العصر الحديث في كثير من المجالات سواء من الجانب القانوني أو الاقتصادي.
- إعادة التمويل الرهني للقروض العقارية هي الآلية الأكثر ملاذا لكثير من الدول ولمؤسساتها المالية المقرضة، حيث تضمن بشكل كبير عدم إفلاس البنوك وتوفير السيولة اللازمة للدخول في عمليات تمويل جديدة أو للتوسع في نشاطها.

الإشكالية

كيف نظم المشرع الجزائري عملية إعادة التمويل الرهني ليجعل منها وسيلة لضمان القروض العقارية؟

- هذه الإشكالية تنفرع بدورها إلى عدة تساؤلات فرعية:
 - ما هو الشكل القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني؟
 - كيف يتم تنفيذ عملية إعادة التمويل الرهني عن طريق التوريق؟
 - ماهي الضمانات التي تحد من خطر عملية إعادة التمويل الرهني؟
 - ماهي الآثار المترتبة عن عملية إعادة التمويل الرهني؟
 - كيف يمكن التحسين من آلية إعادة التمويل الرهني على المستوى الوطني؟

المنهج المتبع

للإجابة على الإشكالية تم اتباع المنهج التحليلي مقارنة مع المنهج الوصفي وذلك لتناسبهما مع موضوع الدراسة، حيث تم إتباع المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية المتعلقة بآلية إعادة التمويل الرهني "التوريق"، ثم اتباع المنهج الوصفي عند عرض الشركة المسؤولة عن هذه التقنية وبيان شكلها القانوني.

الخطوة المعتمدة

للإلمام أكثر بموضوع الدراسة التي بين أيدينا رأينا أنه من الممكن تقسيم البحث هذا إلى فصلين.

الفصل الأول بعنوان الإطار المفاهيمي والتنظيمي لإعادة التمويل الرهني، والذي يتكون من مبحثين، الأول بعنوان الإطار النظري لعملية إعادة التمويل الرهني، أما الثاني بعنوان تنفيذ عملية التوريق.

الفصل الثاني كان تحت عنوان إدارة خطر عدم تحصيل القرض العقاري، والذي بدوره يحتوي على مبحثين، فالأول عنوانه أثر عملية إعادة التمويل الرهني والضمانات التي تحد من خطره، والثاني بعنوان مستقبل توريق القروض العقارية في الجزائر كآلية لضمانه.

في الأخير نتوج هذه المذكرة بخاتمة تحتوي حوصلة حول الموضوع، ومقترحات عسى أن يأخذها المشرع بعين الاعتبار.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والتنظيمي لإعادة

التمويل الرهني

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والتنظيمي لإعادة التمويل الرهني

تلجأ المؤسسات المانحة للقرض العقاري والبنوك إلى بيع مجموعة من القروض العقارية المضمونة برهن عقاري إلى شركات إعادة التمويل الرهني، والتي تقوم بمسك هذه القروض وتمويلها عن طريق إصدار سندات، وهكذا تتمكن البنوك أو شركات الإقراض العقاري من الاستفادة من الأموال الناتجة عن بيع الأوراق المالية بالبورصة، حيث يتم إعادة توظيفها بمنح قروض عقارية جديدة أو توظيفات أخرى مشابهة لها، وبالتالي يمكن اعتبار عملية توريق القرض العقاري كآلية تضمن للبنك الاستفادة من قيمة القرض قبل حلول أجل تحصيله سواء أكانت تعاني من نقص سيولة أو بغرض توسيع نشاطها هذا ومن ناحية أخرى يعتبر حافز لجعل البنوك تقدم على منح القروض العقارية التي تهدف بالدرجة الأولى إلى القضاء على مشكل الإسكان في الجزائر.

ومنه يمكن القول أن المشرع استحدث تقنية من أجل تجنب مخاطر أو عجز أصحاب القروض عن الوفاء بمبلغ القرض، وكذا ضمان التدفق المالي من أجل سيورة العمل المصرفي بشكل جيد ومربح، حيث ظهرت أهميته خلال الفترة الممتدة بين 2005-2009 التي تقرر فيها إنجاز مليون وحدة سكنية تعرف بالبرنامج الخماسي، وللتعرف أكثر على آلية إعادة التمويل الرهني كضمان للقرض العقاري سنقف من خلال هذا الفصل على الإطار النظري لها، ومدى مساهمة عملية التوريق في إدارة خطر عدم تحصيل القرض العقاري، حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين.

المبحث الأول: الإطار النظري لعملية إعادة التمويل الرهني.

المبحث الثاني: تنفيذ عملية التوريق.

المبحث الأول

الإطار النظري لعملية إعادة التمويل الرهني

تعد آلية التوريق أو إعادة التمويل الرهني ضمن الآليات المستحدثة لتمويل البنوك والمؤسسات المالية المقرضة لا سيما ذات 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 القروض الرهنية بصفة معجلة ويكون ذلك مقابل استفادتها من هامش الفوائد خلال التداول.

إن السوق المصرفية الجزائرية لم تعرف عملية التوريق قبل سنة 2006 على الرغم من أن هذه التقنية كانت رائدة في الدول الأخرى منذ الثمانينات، فقد كان الاقتصاد الجزائري آنذاك يركز أساساً على النظام الاشتراكي، وتحول تدريجياً في بداية التسعينات إلى نظام السوق الحر، وفي تلك المرحلة صدر قانون النقد والقرض رقم 90/10 المؤرخ في 14/04/1990 والملغى، وعلى الرغم من القيام بهذه العملية من قبل البنوك الجزائرية المقرضة، إلا أنه جاء خالياً من أي نص ينظم عملية التوريق، وتبعاً لذلك أحدث المشرع الجزائري تقنية توريق القروض الرهنية بموجب القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، غير أنه خلافاً لبعض التشريعات المقارنة فقد حصر مجال تطبيق عملية التوريق في إطار تمويل السكنات المضمونة برهون عقارية، على أنه لا يعارض القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية.

تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين

المطلب الأول: مفهوم إعادة التمويل الرهني.

المطلب الثاني: دوافع لجوء الجهة المقرضة لتوريق القرض العقاري.

المطلب الأول

مفهوم إعادة التمويل الرهني

قبل دراسة الأحكام القانونية لإعادة التمويل الرهني باعتباره أداة أو آلية لضمان القرض العقاري كان واجبا علينا التطرق في بادئ الأمر للإطار المفاهيمي لهذه التقنية، من خلال عرض نشأتها، ثم مفهومها.

الفرع الأول

التطور التاريخي لآلية إعادة التمويل الرهني

على الرغم من حداثة نظام التوريق كآلية لإعادة التمويل الرهني في القروض العقارية، إذ لم يتجاوز العقدين بعد إلا أن هذا النظام كان له جذور في نظام سندات الرهون العقارية التي تمثل حجر الأساس في سوق الأوراق المالية¹، ومن أجل معرفة التطورات التاريخية لهذه العملية لا بد من إلقاء نظرة حول التجربة الأوروبية والأمريكية لكونها اللبنة الأولى فيها، ثم إلى التجربة العربية، وفي الأخير نسلط الضوء حول التجربة التي مرت بها الجزائر.

أولاً: نشاط التوريق في الدول الأوروبية والولايات المتحدة الأمريكية

لقد كانت بداية عملية توريق الديون في الفترة الممتدة بين 1930-1992، وكان ذلك خلال الأزمة الاقتصادية الكبرى حيث لجأت بريطانيا وفرنسا لأخذ جل استحقاقاتها المالية من مواد خام وأسهم وسندات بعد الحرب العالمية الثانية سنة 1945، حيث فرض كل من الاتحاد السوفياتي والولايات المتحدة الأمريكية المنتصرة في هذه الحرب على الدول التي انهزمت ألمانيا الشرقية والغربية مبادلة الديون المستحقة على الغير بأسهم وسندات وأصول عقارية²، وعليه كانت هذه انطلاقة وظهور التوريق، حيث أصبحت بعض الدول منذ ذلك التاريخ تستخدم عملية التوريق بغرض تسوية ديونها المستحقة³، حيث أن أول عمليات للتوريق في السوق الأمريكية ظهر على شكل مستندات مدعمة بالموجودات العقارية وذلك كتشجيع ودعم من الحكومة

¹ علي أحمد عبيد الحجازي، التوريق، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث لقوانين المصرفيين حول الجوانب القانونية للعمليات المصرفية، كلية الحقوق، جامعة حلوان بالقاهرة، مصر، يومي 19-20 ديسمبر 2002، ص 24.

² منى خالد فرحات، توريق الدين التقليدي والإسلامي "دراسة مقارنة"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد 01، سوريا، 2013، ص 21.

³ للإشارة هذه الانطلاقة كانت على صعيد الدول، غير أن التوريق عرف كذلك على مستوى الشركات، حيث تمت تسوية ديونها عن طريق تبادل الأسهم وتطور التوريق ليصبح صورة من صور الاندماج عن طريق أخذ الشركة الدائنة كامل أسهم الشركة المدينة لها.

الأمريكية من أجل إيجاد سوق ثانوية للرهن العقاري ومساعدة المصارف الأمريكية على التخلص من قروض الإسكان غير السائلة، الأمر الذي يجعلها تستطيع منح تمويلات جديدة لغرض الإسكان، ثم سرعان ما طالت عمليات التوريق الذمم الناتجة عن استخدام البطاقات الائتمانية والحسابات المدينة.¹

بدأت هذه الظاهرة بالانتشار في أوروبا وأسواق دول أخرى مثل كندا والسويد وأستراليا ونيوزلندا كوسيلة حيوية لدعم التمويل المصرفي لأغراض السكن وأداة فاعلة لإدارة الميزانية بشكل أفضل وتحرير رأس المال المجمد في أصول غير سائلة من خلال إنشاء أوراق مالية مدعومة بهذه الموجودات، يتم تداولها بيعاً وشراءً في السوق المالية، ومع تفجر أزمة المديونية الخارجية العالمية سنة 1982 في معظم دول العالم الثالث، قدم وزير الخزانة الأمريكي نيكولاس برادي² خطة في 1989/03/10 عرفت باسمه لمعالجة ما يسمى بأزمة ديون أقل البلدان نمواً في الثمانينيات عندما اعترف عدد من البلدان وخاصة في أمريكا اللاتينية، حيث نصت هذه الخطة على تخفيض الدين الخارجي لحوالي 40 دولة، إما عن طريق إعادة الشراء أو عن طريق التوريق، ودعا نيكولاس برادي البنوك إلى خفض أسعار الفائدة على القروض غير المسددة³، بينما دعا صندوق النقد الدولي والبنك الدولي إلى ضمان خطط خفض الديون هذه المبادرة الأمريكية تجعل من الممكن إطلاق سلسلة من المفاوضات بين الدول الدائنة والدول المدينة، كانت المكسيك أول دولة طبقتها تلتها حوالي 15 دولة أخرى، وفي ظل الأنماط المالية التي تغيرت قليلاً بمرور الوقت وبفضل هذا التخفيض في الديون وبفضل سياسة صارمة للتكيف الاقتصادي الكلي استطاع العديد من البلدان المعنية خلال التسعينيات أن تجد طريقها مرة أخرى إلى أسواق رأس المال الدولية.⁴

¹ فؤاد محمد أحمد محسن، الصكوك الإسلامية "التوريق"، دراسة فقهية اقتصادية تطبيقية، بحث مقدم للدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد بإمارة الشارقة، الإمارات المتحدة العربية، 2009، ص 06.

² نيكولاس فريتز برادي Nicholas Frederic Brady هو شخصية أعمال أمريكي، ولد في 27 أكتوبر 1878 في ألباني في الولايات المتحدة، وتوفي في 27 مارس 1930 في نيويورك في الولايات المتحدة. أنظر: ويكيبيديا الموسوعة الحرة، <https://ar.wikipedia.org/wiki> تم الاطلاع في تاريخ 2023/04/25 على الساعة 21:00.

³ Florence Renard, le plan Brady sur les rails, voir le site <http://blogs.lesechos.fr/echos-d-hier/10-mars-1989-le-plan-brady-sur-les-a9514.html> visite le 12/04/2023 à 14.35

⁴ المرجع نفسه.

ثانياً: نشاط التوريق في الدول العربية

كمثال على ذلك كان سبب ظهور تقنية التوريق في الكويت هي أزمة 1982، وهذا ما استدعى تدخل الحكومة لشراء ديون الجهاز المصرفي الكويتي، لكن على الرغم من الجهود المبذولة لتطوير سوق الكويت للأوراق المالية إلا أن السوق لا يزال يفتقر للقوانين المنظمة لتقنية التوريق.¹

وحيثما ازداد انتشار استخدام آلية التوريق في السوق والمصارف العالمية بدأ إدخال مفهوم هذه الأداة المالية على المستوى العربي إلى السوق المصرفية وذلك خلال سنة 1995، حيث وجدت فيها ملجأ لتعزيز السيولة والتقليل من المخاطر التي قد تهدد ضمان القروض الرهنية.

ثالثاً: نشاط التوريق في الجزائر

ضمن مساعي الجزائر إلى التحول من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق الحر وتحديث نظامها المالي و المصرفي اعتمد المشرع الوطني في إعادة التمويل الرهني نظام التوريق لضمان القروض العقارية بغرض التقليل من مخاطر تحصيل القروض لأجل منح الائتمان دون خوف، كما أن الهدف من هذه العملية هو تمكين المؤسسة المالية من استرجاع مبلغ القرض دون مخاطر، لأن هذه الأخيرة سيتم تحويلها إلى المستثمرين في السوق المالية، وكما أشرنا أعلاه أن هذه التقنية قد ظهرت في فترة الثمانينيات، إلا أن المشرع الوطني انتظر إلى غاية سنة 2006 حتى أصدر قانون التوريق رقم 05/06 على الساحة التشريعية في الجزائر والذي يهدف إلى تحديد النظام القانوني المطبق على توريق القروض الرهنية المتعلقة بقطاع السكن، كما يسعى إلى تدعيم دور البنوك الجزائرية سواء من ناحية التمويل بتوفير المزيد من السيولة، أو مساعدتها على تحقيق المعدلات المستهدفة لكفاية رأس المال وفقاً لمعايير لجنة بازل الدولية، بالإضافة إلى تنشيط سوق الأوراق المالية بتنويع الأوراق المالية المعروضة أو تحسين هيكل المعلومات.²

¹ 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 16، 17.

² دردر نصيرة، التوريق البنكي أداة لجلب السيولة وتحقيق الربح، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 12، مركز البصيرة للبحوث والاستثمارات والخدمات التعليمية، الجزائر، 2009، ص 89.

الفرع الثاني

تعريف آلية إعادة التمويل الرهني

تتميز عملية التوريق أو إعادة التمويل الرهني بالحدثة كما أنها تعتبر أحد الآليات التي تقوم بتمويل البنوك والمؤسسات المالية المقرضة خصوصاً ذات الأجل الطويل كما تسعى لتعزيز مستوى أداء الائتمان المصرفي من خلال تحسين كفاءة أسواق رؤوس الأموال، وبالرغم من أهمية هذه العملية إلا أنه لا يوجد تعريف دقيق شامل لمختلف جوانبها، حيث اختلف الفقه في وجهة نظره للتوريق إذ يدور مفهومه بين التركيز على مزايا التوريق ومخاطره الائتمانية أو أطراف العملية، وبناءً على ما تقدم نتطرق لأهم التعاريف الفقهية لهذه العملية، ثم التعريف التشريعي له.

أولاً: التعريف الفقهي

عُرف التوريق فقهيًا بأنه وسيلة تمويل يتم خلالها تحويل بعض مستحقات أو التدفقات النقدية الأخرى إلى أوراق مالية وبيعها للمستثمرين.¹

كما عُرِّفت آلية إعادة التمويل الرهني بأنها تلك الآلية التي تسمح بنقل المخاطر المالية من البنك أو المؤسسة المالية المالكة للقروض إلى المستثمرين، عن طريق الأسواق المالية، وذلك بإصدار أوراق مالية مُستندة إلى رهون عقارية سكنية أو رهون عقارية.²

وعُرفت هاته العملية أيضًا بأنها تغيير أصول مالية غير سائلة كالقروض العقارية والأصول الأخرى إلى أوراق مالية، أسهم وسندات قابلة للتداول في أسواق رأس المال، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السندات من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين³، وبالإضافة إلى التعريفات المذكورة أعلاه عُرِّفت كذلك على أنها نشاط مالي مُستحدث يمكن من خلاله لإحدى المؤسسات المصرفية أو غير المصرفية أن تقوم بتحويل الحقوق المالية غير القابلة للتداول والمضمونة بأصول إلى منشأة متخصصة ذات غرض خاص تسمى في هذه الحالة شركة التوريق بهدف

¹ سرارمة مريم، دور المشتقات المالية وتقنية التوريق في أزمة 2008، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد، تخصص مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012 ص 07.

² مصطفى سميعة، مرجع سابق، ص 07.

³ فاطمة سيد عبد القادر، المشتقات المالية والأزمات المالية، دار حميثرا للنشر والترجمة، مصر، 2017، ص 159.

إصدار أوراق مالية جديدة في مقابل أن تكون هذه الحقوق المالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية.¹

ومن الفقهاء المعاصرين الذين عرّفوا عملية التوريق كذلك الدكتور نزيه حماد²، حيث قال: "التوريق تعريب لمصطلح اقتصادي حديث وهو (Securitization) الذي يعني جعل الدين المؤجل في ذمة الغير في الفترة الممتدة بين ثبوته في الذمة وحلول أجله صكوكا قابلة للتداول في السوق الثانوية³، بالتالي يمكن أن تجرى عليه عمليات التبادل المختلفة وينقلب إلى نقود بعد أن كان مجرد دين في ذمة المدين".⁴

يتضح من خلال استعراض التعاريف الفقهية السابقة أنه وإن تغيرت ألفاظها فإن معانيه تدور حول مفهوم واحد، وهو أن التوريق وسيلة لتحويل القروض العقارية إلى أوراق مالية قابلة للتداول ويلاحظ مما سبق أن جوهر عملية إعادة التمويل الرهني هو تحويل الديون من المقرض الأساسي إلى مقرضين آخرين.

ثانيا: التعريف التشريعي

تطرق المشرع الجزائري لعملية التوريق في القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية وذلك في نص المادة 02 منه على أنها: "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 مماثلة للقروض الرهنية".

من خلال استقراءنا لنص هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري قد بسط لنا المعنى العام لعملية إعادة التمويل الرهني بحيث أن المشرع أعطى تعريفاً عاماً لهذه الآلية، حيث اعتبره تمثيل

¹ محمد الصالح الحناوي، جلال إبراهيم العبد، بورصة الأوراق المالية بين النظرية والتطبيق، دار الجامعة الجديد، مصر، 2002، ص 315.

² الدكتور نزيه حماد: حاصل على بكالوريوس في الشريعة من جامعة دمشق (1967م). وماجستير من جامعة بغداد. العراق (1970م). ودكتوراه مع مرتبة الشرف الأولى من جامعة القاهرة - كلية دار العلوم، مصر (1973م)، مع تخصص في العقود والمعاملات المالية في الفقه الإسلامي المقارن وكان عنوان رسالته "أحكام القبض في العقود في الفقه الإسلامي"، أستاذ متقاعد في الفقه الإسلامي وأصوله من كلية الشريعة، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، 1973م-1990م. أنظر موقع: <https://www.nationalbonds.ae> تم الاطلاع في تاريخ 2023/04/25 على الساعة 21:00.

³ السوق الثانوية وتسمى أيضاً سوق ما بعد البيع وتتبع الطرح العام، هي السوق المالية التي يتم فيها شراء وبيع الأدوات المالية التي تم إصدارها مسبقاً مثل الأسهم والسندات والعقود الآجلة. استخدام آخر متكرر لـ «السوق الثانوية» هو الإشارة إلى القروض التي يبيعها بنك الرهن العقاري لمستثمرين مثل فاني ماي وفريدي ماك، أنظر: ويكيبيديا الموسوعة الحرة، <https://ar.wikipedia.org/wiki> تم الاطلاع في تاريخ 2023/04/25 على الساعة 21:00.

⁴ نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، دار القلم، سوريا، 2008، ص 214.

حق بسند أو ورقة مالية، ثم ذهب مباشرة إلى ذكر المراحل التي تمر بها، إذ جعلها في مرحلتين أساسيتين وهي قيام المؤسسات المالية المانحة للقرض والتي تدعى المؤسسة المتنازلة عن الديون الرهنية محل القرض العقاري لفائدة مؤسسة مالية متخصصة تقوم بتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق الأوراق المالية.

يتضح كذلك من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد حصر مجال التوريق في القروض الرهنية، بمعنى قروض ممنوحة في إطار التمويل العقاري فقط، حيث نصت على أن مجالها القرض العقاري وذلك في إطار تمويل قطاع السكن الفردي سواءً من أجل الاقتناء أو البناء أو الترميم أو التوسيع وهو نفس المجال الذي بدأت به أول عمليات التوريق في الولايات المتحدة الأمريكية والمسمى بـ The Mortgage Backed Securities اختصاراً للحروف (MBS)¹.

وفي هذا الصدد لو رجعنا إلى بعض التشريعات المقارنة في هذا المجال نجدها سبقت المشرع الوطني بكثير.

أدرج المشرع الفرنسي آلية إعادة التمويل الرهني في المجال المالي ابتداء من سنة 1988 وذلك من خلال صدور القانون رقم 88-1201 المتعلق بتأسيس الصناديق المشتركة للديون² بحيث كان أول نص قانوني كرس التوريق في فرنسا، حيث جاء تعريف هذه الآلية كوظيفة للهيئة المكلفة بالتوريق، وهذا في نص المادة 34 منه والتي جاء فيها: صندوق الديون المشتركة هو ملكية مشتركة هدفه الوحيد هو الحصول على الديون التي تملكها المؤسسات الائتمانية أو صندوق الودائع والإرساليات بهدف إصدار أسهم تمثل هذه الديون دفعة واحدة...

كذلك المشرع المغربي عرف عملية التوريق في نص المادة 02 من القانون رقم 98/10 المتعلق بتسديد الديون الرهنية بنصها:

التسديد هو العملية المالية المتمثلة في قيام صندوق توظيف جماعي للتسديد بشراء ديون رهنية يؤدي ثمنها بواسطة حصيلة إصدار حصص ممثلة لتلك الديون وعند الاقتضاء

¹ Mortgage backed security (MBS) is a type of asset-backed security which is secured by a mortgage or collection of mortgages. The mortgages are aggregated and sold to a group of individuals (a government agency or investment bank) that securitizes, or packages, the loans together into a security that investors can buy. Bonds securitizing mortgages are usually treated as a separate class, termed residential. See: Suleman Baig, Moorad Choudhry, The Mechanics of Securitization, A Practical Guide to Structuring and Closing Asset-Backed Security Transactions, Wiley Finance Series, United States of America, 2013, p 37.

² Loi N°88- 1201 du 23Décembre 1988, Relative aux organisme de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créance, J O R F, du 31 Décembre 1988.

بواسطة حصيلة إصدار اقتراض سندي معتمد على تلك الديون وفقاً للأحكام الواردة في هذا القانون...

وعليه من خلال التعريفات الخاصة بعملية إعادة التمويل الرهني يمكن القول أن التوريق العقاري يعد أحد أهم الأساليب المستخدمة في الأسواق العالمية كوسيلة لتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري عن طريق تحويل القروض العقارية إلى سندات تصدرها شركات متخصصة في التوريق، حيث تقوم هذه الشركات بشراء أصل القرض العقاري من الجهة الممولة على أن تقوم بإصدار سندات طويلة الأجل تتراوح مدتها ما بين 15-30 سنة، وتبلغ قيمتها نسبة معينة من أصل قيمة هذه العقارات، وذلك بعد أن يتم إجراء ما يعرف بالتصنيف الائتماني¹، وتطرح هذه السندات في سوق رأس المال للبيع للمستثمرين وتكون هذه السندات مضمونة بصفة أساسية بمحفظة الحقوق المالية المحوّلة لشركة التوريق وما يلحق بها من ضمانات، وغالباً ما يكون الإصدار بعائد ثابت يحصل عليه المستثمر حامل السند من شركة التوريق، ولهذا يجب مراعاة توافق تواريخ استحقاق السندات وعوائدها مع تواريخ استحقاق أقساط القروض وفوائدها من قبل المدين الأصلي، وبذلك يتم خلق ما يسمى بالسوق الثانوي للرهن العقاري، بمعنى آخر فإن عملية التوريق يتم بمقتضاها تحويل القروض العقارية وهي أصول غير سائلة إلى أوراق مالية قابلة للتداول أي أصول سائلة وبالتالي يمكن للبنوك أو شركات الإقراض العقاري استرداد أموالها نتيجة لبيع هذه الأوراق بالبورصة، بحيث يتم استخدامها في منح القروض.

المطلب الثاني

دوافع لجوء الجهة المقرضة لتوريق القرض العقاري

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، وتدبير 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

¹ للإشارة التصنيف الائتماني تقوم به مؤسسة مستقلة مسؤولة عن تتبع وتوفير معلومات عن مخاطر الائتمان الخاصة بالمستثمرين أو تصنيف محفظة من الرهون العقارية.

الجزء المخصص للمخاطر في ميزانية البنك، أي دون الحاجة لمخصصات مناظرة في الميزانية العمومية.

حيث تعد آلية إعادة التمويل الرهني حلاً مهماً للبنوك أو المؤسسة المالية لمعالجة العجز المالي الناتج عن تقديم القروض العقارية الرامية إلى تمويل قطاع السكن بصفة خاصة وقطاع الاستثمار العقاري بصفة عامة، حيث يعتبر التوريد وسيلة للتقليل والتحكم في المخاطر المتوقعة نتيجة لعملية التقريض ووسيلة لتحسين السيولة¹، وعليه يمكن تقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتحدث في الأول على دوافع اللجوء إلى آلية إعادة التمويل الرهني وفي الفرع الثاني حول تقييم هذه العملية.

الفرع الأول

دوافع اللجوء إلى عملية إعادة التمويل الرهني

يمكن تقسيم دوافع اللجوء إلى هذه العملية لدوافع عامة وأخرى خاصة على النحو التالي:

أولاً: الدوافع العامة

تعد أسباباً عامة تلك التي يكون سببها التغيرات التي تطرأ على الأسواق المالية، حيث وقع قصور حاد في عمليات التمويل التي كانت تضطلع بها البنوك والمصارف المانحة للقروض العقارية الأمر الذي دفع بالمستثمرين إلى البحث عن وسائل حديثة للتمويل² نوجز ذلك في الآتي:

1- شراء الأوراق المالية ذات العائد:

ويتم ذلك عن طريق شراء الأوراق المالية ذات العائدات وذلك باستخدام الأموال من غير طريق الودائع وتداولها عن طريق البورصات من أجل الأرباح، وكنموذج على الأوراق المالية ذات العائد الأوراق التي تم تداولها في بورصة "wall street"³ للاستفادة من فرق الأسعار، حيث نجح بنك أمريكا وبورصة "wall street" في استصدار تشريع يسمح بانتقال التدفقات النقدية بدون ضرائب بين أوراق قروض المنازل وأوراق الرهن منعاً للاندواج الضريبي⁴.

¹ علي أحمد عبيد الحجازي، مرجع سابق، ص 11.

² علي أحمد عبيد الحجازي، مرجع سابق، ص 11، 12.

³ تعرف ببورصة نيويورك بالإنجليزية New York Stock Exchange ويشار لها اختصاراً بـ NYSE، تقع في مدينة نيويورك شارع وول ستريت وهي أكبر سوق لتبادل الأوراق المالية في الولايات المتحدة الأمريكية من حيث تعاملاتها بالدولار وثاني أكبر بورصة من حيث عدد الشركات المدرجة حيث اجتازها سوق نازداك عام 1990 ولكن القيمة السوقية للشركات المدرجة أو ما يعرف بالرسملة السوقية فهي أكبر بخمس أضعاف عن الشركات المدرجة في سوق نازداك.

⁴ علي أحمد عبيد الحجازي، مرجع سابق، ص 12.

2- تجنب مخاطر التمويل:

وضعت لجنة بازل عدة معايير في مجال تغطية المخاطر المصرفية، حيث اهتمت بضرورة مراجعة المنهج القائم على مخاطر التسليف والمستخدم كمنهج نمطي لاحتساب متطلبات رأس المال الخاص بالجهة المقرضة، ومن مقترحات لجنة بازل المتعلقة بتحديد فئة المخاطر لمختلف القروض العقارية المسجلة في الدفاتر البنكية، تعتمد البنك إما على تصنيف الحكومة أو تصنيف البنك في حد ذاته، ولهذا تعتزم لجنة بازل إدخال مقترح أوزان المخاطر في حالة وجود مخاطر نسبتها جد عالية تفوق نسبة 100%، وعليه فإن استخدام المؤسسات المقرضة لتقييم ائتماني خارجي يخدم متطلبات رأس المال الرقابية شريطة قبوله الخضوع لرقابة السلطات الوطنية المحلية.¹

ثانيا: الدوافع الخاصة

يمكن إرجاع التداعيات الخاصة التي تستدعي اللجوء إلى عمليات توريق القروض العقارية إلى أمرين يمكن إيجازهما فيما يلي:

1- مباشرة الأنشطة المربحة خارج الميزانية العامة للجهة المقرضة:

رغبة من البنك المانح للقرض العقاري في الحصول على أرباح إضافية فإنه تتم مباشرة بعض الأنشطة المربحة خارج قوائم ميزانيتها أي دون استخدام رأس مال البنك، وذلك استنادا إلى قاعدة ضرورة مراعاة نسب حذرة في رأس المال ومبدأ كفاية رأس المال المخصص لمواجهة القروض المتأخرة أو المشكوك في إمكانية تحصيلها أو المعدومة، وهو ما يعرقل أنشطة التمويل بشكل عام ويبطئ بالضرورة من دور رأس المال، ويقلل تبعا لذلك من ربحية البنك المانح للقروض العقارية.²

وتبعا لذلك يمكن القول أن التوريق صورة من صور الاستثمار خارج ميزانية البنك وبالتالي في حال وجود قروض عقارية مشكوك في إمكانية تحصيلها أو على وشك خسارتها دون تحصيلها فإن البنك في هذه الحالة يكون تحت حتمية تخصيص هذه الخسارة في الميزانية، ومنه في هذه الحالة يكون الخيار الأفضل للبنك توريق القرض العقاري وبيعه للمؤسسات المختصة في إصدار وتداول الأوراق المالية، وبذلك تقوم بتحصيل قيمة القرض واستخدام هذه

¹ Michall Kisserand and others, restarting securitization markets "policy proposals and pitfalls", International Monetary Fund (IMF), Washington, USA, October 2009, p 98, 99.

² محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 47، العدد 03، الصادرة عن جامعة الجزائر، تاريخ 2010/04/15، ص 161.

الأموال في عمليات إقراض جديدة أو شطب الديون المعدومة من ميزانيتها، وهذا ما يزيد من كفاءة البنك ورفع رأس مالها.

2-نقل مخاطر عدم تحصيل القرض العقاري للغير:

يهدف توريق القرض العقاري بالدرجة الأولى إلى نقل مخاطر الائتمان للأصول من الجهة المقرضة أي الدائن الأصلي إلى دائن جديد من خلال توزيع المخاطر المالية المتعلقة بقروض الرهن العقاري على قاعدة عريضة من القطاعات المختلفة التي لها صلة بعملية التوريق،¹ ويتم نقل مخاطر تحصيل القرض العقاري بإحدى الطريقتين.

أ- الطريقة الأولى:

تتم عن طريق إبرام اتفاقية بين البنك المقرض والمناظرين له، تسمى باتفاقية القرض الجماعي Syndicated ليتشاركوا في تمويل القرض، وبهذا تتوزع المخاطر على مجموع البنوك المشاركة في الاتفاقية.

ب- الطريقة الثانية:

تتمثل هذه الطريقة في أن يحل بنك جديد مكان البنك المقرض وانتقال كل المخاطر للدائن الجديد حيث يتم هذا الحل بموجب شهادات القروض القابلة للتحويل Consortium.²

الفرع الثاني

مزايا عملية إعادة التمويل الرهني

يمكن تعداد مزايا التوريق في النقاط الآتية:

مزايا التوريق

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. مزايا آلية التوريق في تفعيل الجانب التمويلي للبنوك والمؤسسات المالية:

¹ أحمد الشائع، أثر عملية التوريق المصرفي في ظهور الأزمة المالية العالمية (2002-2009)، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة تليجي عمار بالأغواط، الجزائر، السنة الجامعية 2013/2014، ص 73.

² علي أحمد عبيد الحجازي، مرجع سابق، ص 16.

- 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.¹
- 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 اجراء عملية التوريق من المنتجات المالية الحديثة لتسيير مخاطر القروض، لما توفره من وسائل جديدة للتمويل يُمكنها من الدّخول في المنافسة مع وسائل تمويل أخرى.²
- يُجذب التوريق البنك والمؤسسة المالية إشكالية عدم المطابقة خاصة إذا تعلق الأمر بقروض طويلة الأجل، إذ تسترّد المؤسسة المالية قيمة هذه القروض دون مراعاة شرط المطابقة.³ نخلص بذلك إلى أن إدخال عملية 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.

¹ سرارمة مريم، مرجع سابق، ص 110.

² بن رجم محمد خميسي، التوريق وواقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 08، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010، ص 63.

³ 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 المقرضة 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 164، 165.

المبحث الثاني

تنفيذ عملية التوريق

بسبب الظروف المالية الصعبة التي مرت بها الجزائر في فترة التسعينيات على المستوى الاقتصادي بشكل عام وعلى مستوى التمويل العقاري بصفة خاصة كونه تمويلًا طويل الأجل لذلك انتهج المشرع الجزائري سياسات إصلاحية تسعى بدورها لتحسين تلك الظروف فجاء بشركة ضمان القروض العقارية (SGCI)¹ وشركة إعادة التمويل الرهني (SRH)² كحل لهذه الأزمات، حيث تهدف هذه الأخيرة -والتي هي محل دراستنا- إلى تطوير التمويل العقاري وذلك في إطار الإصلاحات التي جاء بها قانون المالية لسنة 2005 وقانون التوريق لسنة 2006. تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: جهاز تنفيذ عملية التوريق (SRH).

المطلب الثاني: سير عملية التوريق.

المطلب الأول

جهاز تنفيذ عملية التوريق (SRH)

تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) من قبل المشرع أساسًا كوسيلة لضمان القروض العقارية، وتشجيعًا لجهات الإقراض العقاري والبنوك ومؤسسات التمويل الإسكاني على توفير التمويل لتقديم قروض عقارية بأجل أطول مرتكزة في ذلك على حالة السوق العقاري، تهدف هذه العملية إلى تمكين المواطنين من الحصول على السكن الملائم وذلك عن طريق إتاحة الحصول على التمويل العقاري، كما أن توفير القروض يمدد استحقاق أطول يعمل على

¹ La SGCI est une société d'assurance qui garantit les Banques contre l'insolvabilité définitive de leurs clients ayant bénéficié de crédits immobiliers. Elle offre une couverture du risque insolvabilité des emprunteurs moyennant le paiement d'une prime d'assurance calculée en fonction du ratio prêt/valeur qui reflète le niveau de risque encouru par la banque prêteuse. Voir le site: <http://www.sgci.dz/> visite le 17/04/2023 á 17.40.

² Société de Refinancement Hypothécaire (SRH).

زيادة القدرة على تحمل تكاليف التمويل العقاري عن طريق تخفيض المبالغ التي يتم دفعها شهريًا، حيث أنه ومن المتوقع أن هذا يؤدي بدوره إلى أن تصبح عمليات شراء العقارات الممولة عن طريق التمويل العقاري خيارًا مجديًا للمتعاملين في السوق العقاري.

الفرع الأول

النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني

في هذا الفرع سنتطرق إلى توضيح الشكل القانوني لهذا الجهاز وأهدافه ومهامه على النحو التالي:

أولاً: الشكل القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني

إن الشكل القانوني لهذا الجهاز يعتمد على النظام القانوني للدولة، فبعض القوانين تعتبرها شركة مساهمة فغالبا ما تتخذ شكل شركة أسهم، وبعض القوانين تعتبرها صناديق ذات غرض خاص، لذلك شركة إعادة التمويل الرهني -التوريق- في بعض الأنظمة المقارنة لها طبيعة متميزة عن باقي المؤسسات المالية من حيث الشكل والمهام.¹

وجب علينا إعطاء لمحة على هذه الشركة لمعرفة شكلها القانوني، التي تم تأسيسها سنة 1997، بحيث تم اعتمادها بموجب المقرر رقم 98/01 المؤرخ في 1998/04/06 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية²، من قبل مجلس النقد والقرض وذلك بموجب الفقرة الأولى والتي جاء فيها: "عملاً بأحكام المادتين 115 و 137 من القانون رقم 90/10 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 والمذكور أعلاه يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية". وعليه هي عبارة عن مؤسسة مالية عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم تخضع لأحكام القانون التجاري ولقانون النقد والقرض، والقانون المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية والاقتصادية وتسييرها وخصوصتها، وكذا قرارات بنك الجزائر.³

¹ حسين فتحي عثمان، التوريق المصرفي الممارسة والإطار القانوني، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2012، ص 13.

² المقرر رقم 98/01 المؤرخ في 1998/04/06، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 1998/05/03.

³ 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 ص 95، 96.

حيث أن الأعضاء المساهمين لها هم:

- الخزينة العمومية.
 - القرض الشعبي الجزائري.
 - البنك الوطني الجزائري.
 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
 - الشركة الجزائرية للتأمين.
 - البنك الجزائري للتنمية الريفية.
 - الشركة الجزائرية لتأمين النقل.¹
- تعد شركة إعادة التمويل الرهني مؤسسة التوريق الوحيدة النشطة في الجزائر، وهي مؤسسة ذات غرض خاص لا تمارس إلا نشاط مالي واحد ألا وهو التوريق.

ثانيا: أهداف شركة إعادة التمويل الرهني

- تتمثل أهداف شركة إعادة التمويل الرهني أساسا في تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين إلى جانب الأهداف التالية:²
- ترقية نظام تمويل السكن على المدى 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 سكن لأقاربهم 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 شركة إعادة التمويل الرهني

¹ راجع المادة 02 من المقرر رقم 98/01.

² بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2016/2017، ص203.

تتمثل مهام مؤسسة إعادة التمويل الرهني التي وردت في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي كما يلي:

- 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.¹
- العمل على تطوير وتحسين سوق تمويلي إسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية.²
- تعزيز رقي نوعية الديون الغير عقارية وتوفير التحفيزات الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدين 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، وإصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية.³
- العمل على تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين (البنوك) على منح قروض سكنية وتقديم 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.⁴

رابعاً: طبيعة المساهمين في شركة إعادة التمويل الرهني

شركة إعادة التمويل الرهني هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص "القانون التجاري" أنشأت في الجزائر قبل صدور القانون 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية وهو ما يؤشر إلى وجود نشاط التوريق قبل صدور هذا القانون⁵ الذي لم يشر إلى كيفية إنشاء شركة التوريق

¹ عرار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2008/2009، ص 98.

² المرجع نفسه، ص 99.

³ بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 201.

⁴ المرجع نفسه، ص 204.

⁵ حسين فتحي عثمان، مرجع سابق، ص 16.

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 9.12%.
- الشركة الجزائرية للتأمين 6.08%
- البنك الجزائري للتنمية الريفية 6.08%.
- الشركة الوطنية للتأمين 6.08%.
- الشركة الجزائرية لتأمينات النقل 3.03%¹

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 التوريد في العالم، حيث تحظى بتصنيف ائتماني عالي، أما الوجه السلبي فيتمثل في البعد الاحتكاري حيث يوحى بذلك وجود هذه المساهمة القوية للخزينة العمومية والمؤسسات ذات رأس مال عمومي في شركة واحدة.

الفرع الثاني

مرتكزات عملية التوريد بواسطة جهاز (SRH)

إن عملية إعادة التمويل الرهني تركز على مجموعة من المبادئ، حيث تعد هذه الأخيرة بمثابة شروط عامة ينبغي توفرها للقيام بهذه الوظيفة، حيث نوجزها فيما يلي²:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمين بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.

¹ أنظر المادة 10 من القانون 05/06 المتضمن توريد القروض الرهنية.

² أنظر الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط <http://srh-dz.org> تم الاطلاع بتاريخ 2023/04/12 على الساعة 22:00.

- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى ضماناً لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل مؤسسة إعادة التمويل الرهني أثناء الامتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.
- الاحتفاظ بحق الملكية للديون الغير عقارية على الطريقة الأوروبية 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 المقترض عن الدفع المؤقت، أي عكس الطريقة الأمريكية فإن الوسطاء المعتمدين هم الذين يتحملون المخاطر المرتبطة بمنح القروض الرهنية.
- إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يكون بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد وشركة إعادة التمويل الرهني (الطريقة الأمريكية) بغرض حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.
- تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى، استناداً لغرض التنوع الجغرافي واتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار.
- إن مدة الامتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.¹

المطلب الثاني

سير عملية التوريق

لسير عملية التوريق لا بد من توافر خمسة أركان أساسية، تتمثل في وجود علاقة دائنية أصلية بين دائن ومدين، رغبة الدائن في التخلص من سندات الدين التي عنده وتحويلها إلى جهة أخرى، قيام الجهة المحال إليها الدين بإصدار سندات جديدة قابلة للتداول، إسناد الأوراق المصدرة إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، وجود مستثمر²، فإذا توافرت هذه الأركان فإن سير عملية التوريق يكون وفقاً لما يلي:

الفرع الأول

الأطراف المتدخلة في إعادة التمويل الرهني

¹ أنظر الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط <http://srh-dz.org> تم الاطلاع بتاريخ 2023/04/12 على الساعة 22:00.

² محمد إبراهيم خيرى الوكيل، الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور إسلامي، منشورات مكتبة القانون والاقتصاد، السعودية، 2014، ص ص 140، 141.

تتعدد أطراف التوريد وتتشكل من المقرض والبنك والدائن المرتهن ومؤسسة إعادة التمويل الرهني 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 الذي منحت له مؤسسة مالية أو بنكية، وهو صاحب القرض الرهني المخصص لتمويل السكن، ويشترط فيه أن يكون مرهونا برهن عقاري من الرتبة الأولى.¹

ثانياً: البنك المانح للقرض

وهو الدائن المرتهن المتنازل عن القروض الرهنية لشركة إعادة التمويل الرهني، يصطلح عليه بالمؤسسة المتنازلة، وتسمى أيضاً بالمؤسسة المبادرة لعملية التوريد، 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، ويصطلح عليه أيضاً بالوسيط المعتمد، ويشترط على الوسيط المعتمد أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يكون مصرفاً أو مؤسسة مالية معتمدة طبقاً للنظم والقوانين السارية المفعول.
- أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية متبنى وقابل لمراقبة إعادة التمويل الرهني من خلال الوثائق أو التواجد في عين المكان.
- أن تكون حسابات الاستغلال للسنة الفارطة مصادق عليها من قبل المساهمين المجتمعين في دورة عادية.²
- بالإضافة يجب أن يتضمن طلب القرض للوسيط المعتمد على المعلومات التالية:
 - إسم وعنوان المؤسسة.
 - قيمة قرض إعادة التمويل ويجب ألا تتعدى قيمته 80% من قيمة الضمانات المقدمة، ولا يمكن الاستفادة من القروض الممنوحة من الوسطاء المعتمدين إلا للأغراض

¹ أنظر المادة 2 من القانون 05/06.

² تعهدات الوسيط المعتمد وضمانات إعادة التمويل دراسة صادرة عن الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط <http://srh-dz.org> تم الاطلاع بتاريخ 2023/04/12 على الساعة 22:00.

التالية: شراء مسكن أو إقامة جديدة، بناء سكن عائلي فردي، توسيع السكن الموجود، إعادة ترميم السكن أو الإقامة.¹

ثالثاً: شركة إعادة التمويل الرهني (مؤسسة التوريق)

عرفها المشرع في القانون 05/06 على أنها هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية، وفي الواقع العملي فإن شركة إعادة التمويل الرهني هي المؤسسة المالية المتخصصة تقوم بتحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول، وهذا ما تناولناه سابقاً.

رابعاً: المؤتمر المركزي على السندات

أنشئ بموجب المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93/10 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة²، وقد بين المشرع الجزائري وظائف هذه المؤسسة والمتمثلة في المحافظة على الأوراق المالية وتداولها وإدارتها³.

وما تجدر الإشارة إليه أن المرسوم التشريعي رقم 93/10 المذكور أعلاه المعدل والمتمم لم ينص في بادئ الأمر على المؤتمر المركزي على السندات، وإنما تم استحداثه بموجب القانون رقم 03/04 المعدل والمتمم له والذي جاء مواكباً للتطورات التشريعية التي عرفت سوق المالية الدولية، وذلك تنفيذاً لتوصيات المنظمات الدولية العاملة في هذا المجال، ويضطلع المؤتمر المركزي بمجموعة من المهام نصت عليها المادة 19 مكرر 02 من القانون رقم 03/04، حيث نصت على أنه "تمارس وظائف المؤتمر المركزي على السندات... تتمثل مهام المؤتمر المركزي على السندات التي من شأنها التمكين من تسوية العمليات من طرف هيئة تؤسس في شركة ذات أسهم المبرمة في السوق المنظمة أو بالتراضي على وجه الخصوص في:

- حفظ السندات الذي يمكن من فتح حسابات باسم المتدخلين المعتمدين.
- متابعة حركات السندات من خلال التنقل من حساب لحساب آخر.
- إدارة السندات لتمكين المتدخلين المعتمدين من ممارسة حقوقهم المرتبطة بها.

¹ المرجع نفسه.

² مرسوم تشريعي رقم 93/10 مؤرخ في 23 ماي 1993 يتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية، عدد 34، صادر في 1993/05/23 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 03/04 المؤرخ في 17 فيفري 2003، الجريدة الرسمية، عدد 11، صادر بتاريخ 19 مارس 20.

³ أنظر المادة 4 من القانون 05/06، المتضمن القروض الرهنية.

- الترقيم القانوني للسندات.
- نشر المعلومات المتعلقة بالسوق".

وبناءً عليه يمكن القول أن مهمته الأساسية تدور حول حفظ السندات ومتابعة حركتها.¹ الملاحظ من المادة 19 مكرر 02 أعلاه بالرغم من نص المشرع صراحة على أن المؤتمن المركزي يؤسس في شكل شركة أسهم إلا أن النظام القانوني لها يتميز بالخصوصية عن أحكام شركة المساهمة من خلال ما يلي:

- يتأسس المؤتمن المركزي بموجب نص قانوني على خلاف شركة المساهمة التي تنشأ في بادئ الأمر وفقاً للإرادة الحرة للأطراف.
- المساهمين في المؤتمن المركزي محددين بموجب نص قانوني حددتهم المادة 19 مكرر 03 من القانون رقم 04/03 السابق، وهم: بنوك عمومية، شركات مساهمة مدرجة في البورصة.
- خضوع المؤتمن المركزي لمراقبة وزير المالية ولجنة البورصة.²
- رأس مال شركة المؤتمن المركزي محدد قانوناً بموجب المادة 19 مكرر 03 يقدر بخمسة وستون مليون دينار جزائري، حيث حدد النظام رقم 03/05 المؤرخ في 2003/03/18 المتعلق بالمساهمة في رأس المال الاجتماعي للمؤتمن المركزي على السندات في المادة 02 منه أن الحد الأدنى للمساهم يقدر بمليون دينار جزائري، وأضافت المادة 03 من ذات النظام أنه في حال قبول مساهم جديد يزداد رأس المال الاجتماعي للمؤتمن المركزي بمقدار الحصة التي يقدمها المساهم الجديد.³
- عدم قابلية أسهم شركة المؤتمن المركزي للتداول الحر.⁴

خامساً: المستثمرون

¹ أنظر المادة 2 من القانون 05/06.

² مبروك بلعزام، محاضرات في نظام البورصة ملقاة على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون المؤسسات المالية، جامعة لمين دباغين بسطيف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2020/2019، ص ص، 34، 36.

³ القانون رقم 05/03 المؤرخ في 2003/03/18، المتعلق بالمساهمة في رأس المال الاجتماعي للمؤتمن المركزي على السندات، ملحق بالقرار المؤرخ في 2003/09/15، المتضمن التصديق على لجنة تنظيم البورصة، ومراقبتها، الجريدة الرسمية، العدد 73 المؤرخة في 2000/11/30.

⁴ راجع المادة 5 من نفس القانون.

المستثمرون هم من يقومون بشراء الأوراق المالية من مؤسسة التوريق، وغالبا ما يكون هؤلاء عبارة عن مؤسسات قد يكون بنكا أو مؤسسة مالية محلية أو عالمية كبرى ذات ملاءة مالية عالية، إذ إن هذه المؤسسات قد تتمتع بمعدلات سيولة مرتفعة غير مستغلة مما يشجعها على الدخول في عمليات توريق بهدف استغلال هذه السيولة الفائضة في عمليات تحقق عوائد مرتفعة نسبيا مقارنة بالعائد على الفرص الاستثمارية المتاحة في أسواق المال العالمية.¹

الفرع الثاني

سير عملية التوريق بالنسبة للجهة المانحة للقرض العقاري

سعيًا من المشرع الوطني لمسايرة الهندسة المالية² العالمية الناتجة عن تضافر العوامل لخلق ابتكارات مالية جديدة تخدم المؤسسات المالية والبنوك القائمة على التمويل العقاري، وذلك من خلال القيام أو التنازل عن القروض العقارية الطويلة الأجل لمؤسسات التوريق للحصول على التمويل وتوفير السيولة اللازمة لتقديم قروض أخرى، أو القيام بالاستثمار في مشاريع أخرى، تم إنشاء مؤسسة إعادة التمويل الرهني التي يتم التنازل لها عن القروض العقارية، لهذا يقتضي علينا التطرق لكيفية التنازل عن القرض العقاري لصالح مؤسسة التوريق وكذا كيفية الحصول على التمويل نتيجة لهذا التنازل.

أولا: التنازل عن القرض العقاري

التنازل عن القرض العقاري من قبل الجهات المانحة للقرض لصالح شركة إعادة التمويل الرهني يكون وفقا للأحكام التي شرعت في الفصل الثالث من قانون التوريق رقم 05/06 السالف الذكر، وهي كالآتي:

1- يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بموجب اتفاق بين الطرفين، ولا يمكن لمؤسسة التوريق شراء قروض ما عدا تلك الممنوحة في إطار تمويل السكن، وألا تكون هذه القروض متنازع عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل عند

¹ علي أحمد عبيد الحجازي، التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرهن العقاري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية القاهرة، 2001، ص 24.

² ما يجب التنويه إليه أن الهندسة المالية تعنى بتصميم وتطوير وتطبيق عمليات وأدوات مالية مستحدثة يتم من خلالها تقديم حلول خلاقة ومبدعة للمشاكل المالية على مستوى الهيئات المانحة للقروض العقارية الرهنية، حيث يتم من خلالها إدارة المخاطر الائتمانية. راجع منير إبراهيم هندي، الفكر الحديث في إدارة المخاطر المالية "الهندسة المالية باستخدام التوريق والمشتقات"، الجزء الأول، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر، ص 14، 15.

تاريخ التنازل عنها في شكل مجموعة أو كتلة واحدة من القروض، وأن تكون عملية إصدار الأوراق المالية في معاملة واحدة.¹

2- يجب أن تكون القروض المتنازل عنها من المؤسسة المتنازلة لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني في إطار تمويل السكن إذا كانت مؤمنة والنسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60%.²

3- تقوم المؤسسة الأولى بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بالأطراف والقروض محل التوريق³ والمبلغ المدفوع من طرف مؤسسة إعادة التمويل الرهني للمؤسسة المتنازلة مقابل القروض محل التنازل، وكذا التزام المؤسسة المتنازلة باستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها أو صعوبة التحصيل لفائدة مؤسسة إعادة التمويل الرهني.⁴

4- بمجرد التنازل عن القرض العقاري محل التوريق يصبح ضمن الذمة المالية لشركة إعادة التمويل الرهني، بحيث يتم محوها من أصول المؤسسة المتنازلة، ويرافق ذلك نقل كل الضمانات والتأمينات المتعلقة بالقرض العقاري محل التنازل، وإثبات نقل الرهون الضامنة للقرض، ثم يتم بإرسال نسخة من جدول التنازل في ظرف مغلق للمحافظة العقارية التابعة لها العقارات محل ضمان القرض العقاري، وبمجرد تسجيلها في المحافظة العقارية تصبح عملية التنازل عن القروض المضمونة برهون عقارية ملزمة للغير، أما بالنسبة للمدين لا يصبح هذا التنازل نافذاً في حقه إلا بعد إبلاغه برسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالاستلام ترسله المؤسسة المتنازلة.⁵

ولتصبح الأحكام المذكورة أعلاه محل تطبيق لا بد من أن يكون القرض العقاري قد مُنح بموجب اتفاق قرض سليم وهذا عملاً بأحكام المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003⁶، بنصها: "دون المساس بالأحكام المخالفة يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين

¹ أنظر المواد 08، 09، 10، من القانون 05/06، المتضمن القروض الرهنية.

² أنظر المادة 20 من نفس القانون.

³ تنويه فيما يخص إدراج بيانات غير صحيحة في هذا الجدول من قبل كل مسؤول في المؤسسة المتنازلة فإنه يعاقب بالحبس من سنة 06 أشهر إلى ثلاث 03 سنوات وبغرامة مالية من خمسين ألف دينار 50000.00 دج إلى خمسة مئة ألف دينار 500000.00 دج راجع أحكام المادتين 25، 26 من القانون 05/06 المتضمن القروض الرهنية.

⁴ أنظر المادة 14 من نفس القانون.

⁵ أنظر المواد 11، 12، 18، 19 من نفس القانون.

⁶ القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، العدد 86 المؤرخة في 2002/12/25.

لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها.

يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقاً للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري، بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك وزبونها مبينة للمبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن".

ثانياً: طرق إعادة التمويل الرهني

إن المؤسسة المتنازلة تستفيد من إعادة التمويل مقابل التنازل عن القرض العقاري لصالح شركة إعادة التمويل الرهني SRH وهذا الاجراء هو ما قد يحمي المؤسسة من أزمات نقص السيولة أو انعدامها مما يجعل لها فرصة منح قروض جديدة أو المشاركة في استثمارات أخرى. ولقد نصت المادة 50 في فقرتها الثانية من قانون المالية لسنة 2005¹ على أنه: "يتم تسجيل الرهن وكذا الإشارة الواردة في هامش هذا التسجيل المتعلق بالحلول الاتفاقي في هذا الحق الرهني لفائدة بنك آخر و/أو مؤسسة مالية في إطار عملية إعادة التمويل الرهني طبقاً للأحكام القانونية المتعلقة بالسجل العقاري".

وبالتالي فإن الرهن الرسمي ينتقل من البنك مانح القرض العقاري باعتباره دائن مرتتهن إلى شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) عن طريق الوفاء مع الحلول الشخصي الاتفاقي وذلك في إطار عملية إعادة التمويل الرهني، وهذا طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني التي قضت بها من المادة 264 منه²، وهذا التمويل يكون وفق طريقتين وهما:

1- إعادة التمويل مع حق الرجوع:

يمكن للوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80% من الضمانات المقدمة لذلك، إلا أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد ويتحمل هذا الأخير جميع الأخطار المتعلقة

¹ القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، العدد 85 المؤرخة في 2004/12/30.

² تنص المادة 264 من القانون المدني، على أن "من حل محل الدائن قانوناً أو اتفاقاً كان له حقه بما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع وما يكفله من تأمينات وما يرد عليه من دفعات ويكون هذا الحل بالقدر الذي أدله من ماله من حل محل الدائن".

بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن كما تبقى جميع الرهونات العقارية والتأمينات مسجلة باسم الوسيط المعتمد.¹

2- إعادة التمويل بدون حق الرجوع:

وتبعاً لهذه الطريقة، فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظة العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، أي عكس ما هي عليه الطريقة الأولى، وتتحمل بمقتضى ذلك شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) جميع الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها، بشرط أن يتعهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدتها مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين، وأن يوقع الوسيط المعتمد معها عقداً يتضمن إدارة واسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن، وكذا توقيع عقد عملية التنازل على المحافظة العقارية، وهذان العقدان يخضعان للتفاوض بين شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) والوسيط المعتمد.²

الفرع الثالث

سير عملية التوريق بالنسبة لشركة إعادة التمويل الرهني

إن شركة إعادة التمويل الرهني تقوم بإصدار أوراق مالية قصد تداولها في السوق المالية وذلك بحسب قيمة القروض العقارية الممنوحة للمقترضين، غير أنه قبل إصدار الأوراق المالية يقع على عاتقها مجموعة من المسؤوليات والتي من شأنها ضمان حقوقها، وكذا تمكينها من استرداد القروض العقارية، ومنه وجب علينا التطرق لذلك وفقاً لتسلسل التالي:

أولاً: مراقبة القرض العقاري قبل منح التمويل

قبل منح التمويل يتم التأكد من:

- أن عملية إعادة التمويل وضعت حيز التنفيذ وفقاً لما نص عليه العقد.
- أن كل الكيفيات والأساليب والوثائق القانونية مطابقة للمعايير المحددة، وأن تكون كل الرهون والسندات قابلة للتحويل باسم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH).

¹ عمر طالب عبد الحميد غوني، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر "دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH"، مجلة الأكاديمية العربية، العدد 02، الدنمارك، 2007/06/30، ص 18.

² عبد العزيز خنفوسي، تقنية توريق القروض الرهنية، مجلة منازعات الأعمال الدولية، جامعة الحسن الأول بسطات، المغرب، العدد 18، بتاريخ 2016/11/30، ص 107، 108.

- قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل وتحضير ملف خاص بكل قرض ممنوح¹ يحتوي على: استمارة طلب القرض²، اتفاقية إعادة التمويل، جدول الاسترداد والضمان، قرار الاعتماد.

ثانيا: مراقبة القرض العقاري بعد منح التمويل

بعد منح التمويل تسهر شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) بعد إعادة تمويل الجهة المانحة للقرض العقاري على:

- مراقبة استرداد الأصل والفوائد في الآجال المطلوبة.
- التأكد من مطابقة ملفات إعادة التمويل وكذا كل الوثائق المتعلقة بها.
- مراقبة التقارير المرسلة من قبل المعتمدين خاصة التقارير المرسلة المتعلقة بالضمانات والاسترداد المسبق للقرض، الأقساط الواجب تسديدها، إعداد التقارير الدورية لتقديمها لمجلس الإدارة، تحليل الميزانية والوثائق الأخرى المتعلقة بالوسطاء المعتمدين.³

ثالثا: مراقبة الضمانات المقدمة لضمان القروض العقارية

تتم مراقبة الضمانات من خلال ما يلي:

- إلزام الوسيط المعتمد بتقديم التقارير المتعلقة بالضمانات في الآجال المتفق عليها بالأخص التقارير المرتبطة بمستوى الضمان الخاص لمعيار محدد أقل من 125% من قيمة إعادة التمويل.
- إعداد تقارير مراقبة الرهون والضمانات المقدمة من طرف الوسيط المعتمد.
- تحليل التطورات المتعلقة برؤوس الأموال ومتابعة تطورات نسب الفوائد المعمول بها في إطار القروض كسندات الخزينة والشهادات...
- إنشاء بنك للمعطيات والمعلومات.⁴

رابعا: إصدار الأوراق المالية

تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بعد تنازل الجهة المانحة للقرض العقاري عن هذا القرض لصالحها بإصدار أوراق مالية مسندة لرهون عقارية ذات ضمان عالي ونسب متشابهة، ومن ثم تحويلها لصالح المستثمرين في السوق المالية العقارية عن طريق بيعها، والتي سماها المشرع

¹ تعهدات الوسيط المعتمد وضمانات إعادة التمويل دراسة صادرة عن الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط <http://srh-dz.org> تم الاطلاع بتاريخ 2023/04/12 الساعة 22:00.

² انظر نموذج استمارة طلب قرض عقاري مرفقة بالملحق

³ تعهدات الوسيط المعتمد وضمانات إعادة التمويل دراسة صادرة عن الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط <http://srh-dz.org> تم الاطلاع بتاريخ 2023/04/12 الساعة 22:00.

⁴ المرجع نفسه.

الوطني بالقيم المنقولة المصدرة في القانون التجاري المعدل والمتمم، مع إمكانية أن تكون بفائدة أو بخصم لحاملها أو إسمية.¹

وبالرجوع لأحكام الفصل الثاني من قانون التوريق رقم 05/06 المذكور آنفا الخاص بإصدار الأوراق المالية والذي جاء في نص المادة 03 منه ما يلي: "تخضع الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التوريق، وفقاً لعملية التنازل عن القروض الحالية أو المستقبلية بمبادرة من المؤسسة المتنازلة وفقاً للتشريع المعمول به..." هذه المادة أكدت على مراعاة أحكام المرسوم التشريعي رقم 93/10 المتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل والمتمم ويتعين على شركة إعادة التمويل الرهني تسجيل الأوراق المالية التي تصدرها لدى المؤتمر المركزي²، بحيث تكون شروط إصدار واسترداد قيم الأوراق المالية ملزمة لهذه الأخيرة وللمستثمرين وكذا الغير بما في ذلك حالات التصفية والإفلاس، دون المساس بحقوق الغير الذي لم يكن عالماً بها.³

خامساً: استرداد القرض العقاري من المقرض

يتم استرداد القرض العقاري بواسطة شركة إعادة التمويل الرهني نفسها أو بواسطة المؤسسة المتنازلة، أو أي مؤسسة أخرى تقوم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) بتكليفها بموجب اتفاقية موقعة بين الطرفين، حيث يتم استرداد القرض من خلال اللجوء لتطبيق الأحكام القانونية المتعلقة برفع اليد، وكذا الإجراءات الأخرى المتعلقة بالتسيير لحسابها وفقاً للشروط المحددة في اتفاقية تسيير القروض العقارية المبرمة بين الطرفين.⁴

وفي حال دخول المؤسسة المتنازلة أو المسيرة أو أي مؤسسة أخرى مكلفة باسترداد القرض العقاري عن ممارسة نشاطها أو أصبحت خاضعة للرقابة على التسيير أو لإجراءات الإفلاس أو التصفية أو أي إجراء آخر يحق لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH) المطالبة فوراً بالمبالغ المستردة أو في طريق الاسترداد لحسابها قبل مباشرة هذه الإجراءات.⁵

ومكّن المشرع أيضاً مؤسسة إعادة التمويل الرهني من الاتفاق مع مؤسسة مالية أخرى معتمدة للقيام بالمهام المذكورة أعلاه في حال ما إذا كانت المؤسسة المتنازلة محل الإجراءات

¹ نعناعة بوحفص جلاب، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، المجلد 05، العدد 01، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ببسكرة، الجزائر، 2010/03/17، ص ص 364، 365.

² أنظر المادة 04 من القانون 05/06.

³ أنظر المادة 05 من نفس القانون.

⁴ أنظر المادة 22 من نفس القانون.

⁵ أنظر المادة 23 من نفس القانون.

السالفة الذكر عاجزة عن ذلك لسبب من الأسباب، ويكون ذلك عن طريق اتفاقية موقعة بين الطرفين مع ضرورة إبلاغ المدين المستفيد من القرض العقاري المتنازل عنه لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH) عن طريق رسالة مضمونة الوصول، يلزم فيها المدين بدفع الأقساط بصفة منتظمة للمؤسسة الجديدة المكلفة باسترداد قيمة القرض العقاري.¹

ملخص الفصل الأول

نظم المشرع الجزائري آلية التوريق في القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية حيث عرف آلية التوريق في نص المادة 02 منه على أنه عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية وهي أساس عملية إعادة التمويل الرهني، وتتم هذه العملية على مرحلتين تتمثل المرحلة الأولى في التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى والمرحلة الثانية تتمثل في إصدار الأوراق المالية وتكون قابلة للتداول في السوق المالية، حيث اعتبرها المشرع الجزائري مراحل مهمة لإعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية.

يعتبر التوريق وسيلة لتنويع مصادر التمويل، فهو يظهر بشكل جديد كآلية لإعادة التمويل الرهني حيث يسعى إلى التقليل من التكلفة مقارنة بالاقتراض المصرفي بالنسبة للمؤسسات المقترضة وخاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وبالتالي تحقيق مردود أعلى مقارنة بطرق التمويل التقليدية.

ورغم أن التوريق يعتبر الآلية الأساسية لإعادة التمويل الرهني إلا أنه يحتمل بعض المخاطر التي قد تحد من فعاليته كضمان للقرض العقاري، فما على شركة إعادة التمويل الرهني إلا أخذ الحيطة والحذر عن طريق فرض بعض الضمانات التي تحميها، وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني.

¹ أنظر المادة 24 من نفس القانون.

الفصل الثاني

إدارة خطر عدم تحصيل

القرض العقاري

الفصل الثاني

إدارة خطر عدم تحصيل القرض العقاري

يعتبر موضوع إدارة السيولة في البنوك من أكبر التحديات التي تواجه العمل المصرفي وذلك لصعوبة التوفيق بين متطلبات السيولة الواجب الاحتفاظ بها، واعتبارات الربحية المرجو تحقيقها، إذ أن زيادة السيولة على المستوى المناسب في أي بنك يعني ضعف قدرته في استثمار هذا الفائض، ويمكن أن يعرض البنك لفقدان ثقة عملائه وهذا بدوره يهدد استقرار النظام المصرفي والمالي بأكمله، لذا على البنوك البحث عن مستوى السيولة الذي يمكنها من تحقيق الأرباح.

إن الهدف من إعادة تمويل القروض الرهنية هو حماية البنك أو المؤسسة المالية، عن طريق توفير السيولة مما يضمن الاستقرار المالي لها، وهذه العملية لا تتوقف بإنشاء السوق الرهنية فحسب، وإنما تتطلب بعد تحويل محفظة الديون المتضمنة قروض عقارية إلى شركة إعادة التمويل الرهني في المرحلة الأولى إصدار سندات مستحقة الأداء في مدة معينة وهذا ما يسمى في عالم الوساطة المالية¹ بالتوريق إضافة إلى السوق الثانوية التي تقوم بإعادة التمويل. إن الأصل في كل عمليات الائتمان أنها ترتكز على الثقة التي يضعها البنك في عميله، وإن كانت هذه الثقة تختلف باختلاف طبيعة العمليات الائتمانية وظروف منحها، فالعمل قد لا يكون أهلاً لهذه الثقة إما لسوء نيته أو نتيجة لظروف خارجة عن إرادته، باعتبار البنك مؤسسة مالية تقدم خدمات مالية.

بالرغم من مساهمة توريق القروض العقارية في تعزيز الضمان ومواجهة مخاطر تجمد الأموال والسيولة في البنوك المانحة للقرض العقاري، وكذا الدور الكبير له في مجال تمويل قطاع السكن ومختلف الأطراف الفاعلة فيها بشكل خاص والأسواق المالية بشكل عام، إلا أن هذه التقنية لا تخلو من المخاطر، لذلك فإن المؤسسات المالية المصرفية الناجحة هي تلك التي تتقصى المخاطر في عملياتها من أجل إدارة هذه المخاطر بكفاءة عالية، بغية تخفيف أثارها، ليس تلك المؤسسات المالية التي تغض الطرف عن هذه المخاطر ولا تعي أثارها.

تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كالتالي:

¹ الوساطة المالية هي عبارة عن تسهيل لعمليات التفاوض يؤديه طرف محايد بين أطراف منازعة قائمة للوصول إلى تسوية مرضية لهم.

المبحث الأول: أثر عملية إعادة التمويل الرهني والضمانات التي تحد من خطره.
المبحث الثاني: مستقبل توريق القروض العقارية في الجزائر كآلية لضمانه.

المبحث الأول

أثر عملية إعادة التمويل الرهني والضمانات التي تحد من خطره

تنشأ مخاطر القرض بسبب لجوء البنك الى تقديم القروض السكنية للأفراد مع عدم مقدرتهم على إرجاع حقوقه المتمثلة في أصل القرض وفوائده في تاريخ الاستحقاق المحدد، أو أن لهم القدرة ولكنهم لا يرغبون في ذلك لسبب أو لآخر، وبالتالي فمخاطر القرض السكني تتمثل في الخسائر التي يمكن أن يتحملها البنك بسبب عدم قدرة العميل أو عدم وجود النية لديه لسداد أصل القرض وفوائده، وعلى هذا الأساس تسمح آلية التوريق على الحفاظ على مستوى معين من المردودية (ربحية البنك)، حيث يجب على البنك دائما الاهتمام 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"¹، كهوية المستفيدين من القروض وطبيعة وسقف القروض الممنوحة، وكذا الضمانات المأخوذة فيما يخص كل صنف من القروض، وكذلك من خلال المتابعة المستمرة لخطر عدم ملاءة العملاء، والذي يمكن التخلص منه عن طريق البيع النهائي لمجموعة من القروض السكنية المتجانسة من حيث المدة ومعدل الفائدة والمبلغ ليحول خطر عدم الملاءة للمستثمرين.²

تقوم مؤسسة التوريق بإجراءين، وهما تحديد تأثير عملية التوريق على معامل الملاءة، حيث أن التنازل عن القروض الرهنية الخاضعة لعملية التوريق يسمح بتخفيف وزن الالتزامات المرجحة بالمخاطر، مما يؤدي إلى تطبيق أحسن لهذا المعامل كإجراء أول، والإجراء الثاني

¹ مركزية المخاطر من الأجهزة القديمة نسبيا في النظام المصرفي الجزائري، إذ تم استحدثها إثر الإصلاح المصرفي سنة 1990، بموجب المادة 160 من قانون النقد والقرض رقم 90-10، والذي أوكل إلى البنك المركزي تنظيمها وسيرها، وهو ما حصل بالفعل بموجب النظام رقم 92-01 المتضمن تنظيم مركزية الأخطار وعملها. ويتعدّل تعديل قانون النقد والقرض رقم 03-11 في مادته 98 بموجب الأمر رقم 04-10، والذي أعقبه صدور النظام رقم 12-01 المتضمن تنظيم مركزية مخاطر المؤسسات والأسر وعملها، تم تعزيز دور هذه المصلحة في مجال الاستعلام والرقابة المصرفية، وتحديدًا فيما يتعلق بعمليات توزيع الائتمان التي تعد أهم وظائف البنوك التجارية على الإطلاق. راجع: بوخرص عبد العزيز، مركزية مخاطر المؤسسات والعائلات جهاز متجدد للرقابة والاستعلام المصرفي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مجلة علمية دولية فصلية، المجلد 52، العدد 04، الصادرة عن كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015، ص 193، 194.

² بلطاس عبد القادر، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة 02، الجزائر، 2007، ص 68.

يتمثل في أنه يمكن للبنك المتنازل عن الذمم أن يستخلص من هذه التقنية خبرة ومعرفة دقيقة بنوعية الأخطار وكيفية تقييمها.¹ تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: خطر تعثر القرض العقاري.

المطلب الثاني: الضمانات القانونية للحد من مخاطر عملية إعادة التمويل الرهني.

المطلب الأول

خطر تعثر القرض العقاري

يتم التصدي لخطر القرض العقاري من خلال إيجاد حلول مناسبة للمخاطر التي تواجهه والمتمثلة أساسًا في خطر القرض العقاري في حد ذاته وخطر نقص السيولة أو انعدامها، وخطر معدلات الفائدة، ولقد سبق وأشرنا أن خطر القرض العقاري يتمثل في عدم تحصيل قيمته الأصلية وفوائده، وذلك قد يرجع لعدم قدرة المقترضين نتيجة لأسباب خارجة عن إرادتهم أو وجود نية مسبقة لعدم السداد لسبب أو لآخر²، وبالتالي يتحمل البنك المانح للقرض العقاري هذه الخسائر التي قد تتسبب في نقص السيولة أو انعدامها مما يؤدي إلى عرقلة نشاطها أو في بعض الحالات إلى الإفلاس، وعليه يسمح التوريق في هذه الحالة بالحفاظ على مستوى معين من ربحية البنوك من خلال قيام مؤسسة التوريق بتسجيل كل المعطيات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأفراد، كهوية المقترض، الضمانات المأخوذة، المتابعة المستمرة لخطر عدم ملاءة العملاء، والذي يمكن التخلص منه عن طريق البيع النهائي لمجموعة القروض العقارية المتجانسة ليحول خطر عدم الملاءة للمستثمرين.

الفرع الأول

التصدي لخطر تعثر القرض العقاري

وتبعًا لذلك تقوم مؤسسة التوريق بإجراء يتمثل في تحديد تأثير عملية التوريق على معامل الملاءة من خلال التأكد من أن عملية التنازل عن القرض الرهني العقاري الخاضع لعملية التوريق يسمح بتخفيف عبء الالتزامات المرجحة بالمخاطر.³

¹ المرجع نفسه، ص 365.

² سعدية مكدال، دور عمليات التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 13، العدد 01 الصادرة عن جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 10/06/2018، ص 163.

³ عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل قطاع السكن في الجزائر، الطبعة 02، دون دار نشر، الجزائر، 2007، ص 365.

هذا الإجراء في حقيقة الأمر يمكن القول بأنه يخدم المؤسسة المتنازلة عن القرض إذ تستطيع من خلاله الاستفادة من خبرة مؤسسة التوريق ومعرفة نوعية الأخطار بدقة وكيفية تقسيمها، ومن المخاطر المرتبطة بعملية التوريق ما يلي:

1- خطر الدفع المسبق لقيمة القرض: يتم التعرف عليه بمجرد استعمال الرهن العقاري، فعوائد تسديدات الأوراق المتنازل عنها لشركة إعادة التمويل الرهني يمكن توجيهها بشكل كبير عن طريق القرارات المتخذة من طرف المقترضين الذين يحبذون تسديد أقساط قروضهم قبل موعد الاستحقاق، لكن هذا الاحتمال قد شكل خطر من قبل الجهة المقرضة والتي في حيازتها القروض والرهنات العقارية، لأن الخطر يتزايد عندما يرى مصدرو الأوراق المالية ذات المعدل الثابت والعكس في حال انخفاض أسعار الفائدة والتي سوف تكون من مصلحتهم تسديد بعض الأوراق من الديون السابقة بأوراق جديدة مصدرة في ظروف أكثر ملاءمة.¹

2- خطر التأخر عن الدفع: حيث يؤدي كل تأخر في الدفع إلى مشاكل حتى ولو كان هذا الأخير بصفة مؤقتة نتيجة لظروف طارئة تمنع المقترض من الوفاء في الأجل المحدد، الأمر الذي يدفع بالجهة المانحة للقرض العقاري إلى انتظار مدة إضافية لإسقاء حقه، وسواء كان هذا التأخر بصفة جزئية أو كلية، وهذا ما يضع مؤسسة التوريق في موقف صعب أين تجد نفسها غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها اتجاه المستثمرين.²

3- خطر إعسار المدين: ويطلق عليه في بعض الأحيان بخطر الائتمان، إذ يمكن للمقترضين عدم الوفاء بالتزاماتهم اتجاه الدائنين، لأن معدل الإعسار أو تقدير احتمالية الإعسار متوقفان أساساً على طبيعة القروض المورقة.³

وهذا يمكننا من القول أن التوريق يفيد بشكل خاص مؤسسة التوريق في حال ما إذا قامت بالتركيز في المخاطر المذكورة أعلاه، وبالتالي قد لا يكون التوريق مصدرًا للمخاطر

¹ جاسم عيدان براك المعموري، وآخرون التوريق وأثره على إدارة المخاطر في مؤسسات "الائتمان دراسة تحليلية لعينة من المصارف التجارية"، مجلة العلوم المصرفية والتطبيقية، المجلد 27، العدد 03، الصادرة عن جامعة بابل، العراق، 2019/06/30، ص 323.

² مصطفى سميرة، مرجع سابق، ص ص 82، 83.

³ جاسم عيدان براك المعموري، وآخرون، مرجع سابق، ص 324.

فقط ولكن بالمقابل يمكن أن يستخدم كعلاج لإدارة هاته المخاطر، وعليه ينبغي أن تشمل عملية التوريق على كل الوسائل التي يمكن للمؤسسات المصرفية من خلالها مواجهة هذه المخاطر أثناء توريق أصولها.

4-خطر سعر الفائدة: تشكل التقلبات في سعر الفائدة بالسوق أحد أهم المخاطر التي تهدد عملية توريق القروض العقارية، حيث تساهم هذه التقلبات في خفض عوائده بصورة كبيرة، ولذلك فإن إدارة هذا النوع من المخاطر له أهمية كبيرة في ظل تعدد أسواق المال وكذلك في الدول التي حررت أسعار الفائدة في أسواقها.¹

5-المخاطر القانونية تحدث المخاطر القانونية عندما لا تحترم المصارف القواعد القانونية والتشريعات المنصوص عليها، أو في حال عدم وجود نظم قانونية واضحة ودقيقة بخصوص العمليات المصرفية الجديدة، وتبرز أهم المخاطر القانونية في:

- المخاطر المتعلقة بغسيل الأموال.

- عدم التحديد الواضح للحقوق والالتزامات القانونية الناتجة عن العمليات المصرفية خاصةً الإلكترونية منها، إذ تواجه المصارف تحدي قبول التعاقد الإلكتروني، وكذا تحديات قبول المال الإلكتروني² أو الرقمي الذي ظهر مؤخرًا.³

وما تجدر الإشارة إليه أن الجزائر من بين الدول التي تعاني من المخاطر القانونية الإلكترونية وذلك راجع إلى عدم وضوح قواعد الحماية للمتعاملين مع البنوك والمؤسسات المالية، وكذا عدم معرفتهم لبعض الاتفاقيات القانونية المبرمة باستخدام الوسائل الإلكترونية.

الفرع الثاني

آثار عملية التوريق

¹ محمد الصيرفي، إدارة العمليات المصرفية العادية-غير العادية- الإلكترونية، الطبعة 01، دار الفجر، مصر، 2016، ص 208.

² دأبت الأدبيات الحديثة على استخدام مصطلحات مختلفة للتعبير عم مفهوم النقود الإلكترونية، فقد استخدم البعض اصطلاح النقود الرقمية "Digital Money" أو العملة الرقمية "Digital Currency" بينما استخدم البعض الآخر مصطلح النقدية الإلكترونية Electronic Cash، وبغض النظر عن المصطلح المستخدم فإن هذه التعبيرات تشير إلى مفهوم واحد وهو النقود الإلكترونية، حيث عرفت بأنها وحدات ائتمانية مخزونة بشكل إلكتروني أو على أداة إلكترونية يحوزها المستهلك، راجع رمضان علي السيد معروف، التجارة الإلكترونية في اليابان ومدى استفادة مصر منها، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مكتبة جزيرة الورد، مصر، 2012، ص ص 37، 38.

³ خالد أحمد علي محمود، الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، مصر، 2019، ص 406.

إن قيام عملية التوريق كآلية لإعادة التمويل الرهني تنتج عنها آثار مختلفة تتمثل في كل من الآثار المترتبة عن تنازل البنك عن القروض الرهنية لمؤسسة التوريق، والآثار المرتبطة بشأن تسعير الأوراق المالية المصدرة وكذا أثر استخدام هذه التقنية في إدارة المخاطر.

أولاً: آثار عملية التوريق في إعادة التمويل

1- الآثار المترتبة عن تنازل البنك عن القروض لمؤسسة التوريق:

يترتب عن قيام البنك بالتنازل عن حقوقه لمؤسسة التوريق مجموعة من الآثار، إذ يمكن تلخيصها فيما يلي: انتقال الصفة الدائنية من البنك لمؤسسة التوريق، وكذلك انتقال الحق محل التنازل بجميع توابعه وضمائنه ودفعه، وكذلك آثار التنازل عن القروض الرهنية في مواجهة المدين، ونتناول ذلك بشيء من الإيجاز فيما يلي:

أ. **انتقال صفة الدائنية من البنك لمؤسسة التوريق:** يفقد البنك أو المؤسسة المالية الصفة الدائنية بمجرد إتمام عملية التنازل عن القروض، وتحل محله مؤسسة إعادة التمويل الرهني التي تصبح مالكة للقروض المتنازل عنها، وتخص هذه العملية في رغبة البنك في التخلص من هذه الديون الموجودة في ميزانيتها وتحويلها لجهات أخرى خارجية، يصبح البنك والمؤسسة المالية ملزمة بتسليم القروض المتنازل عنها إلى الهيئة المكلفة بالتوريق، وذلك عن طريق تسليم جدول التنازل إليها.¹

ب. **انتقال الحق محل التنازل بجميع توابعه وضمائنه:** عند انتقال الحق محل التنازل تنتقل معه كافة ضمانات هذا الحق المتنازل عنه، وكل ما يلحقه من توابع وما يكلفه من تأمينات وما يرد من دفع، وهذا حسب نص المادة 11 من القانون رقم 05/06، المتضمن توريق القروض الرهنية كما ينتقل الحق محل التنازل بقيمته الاسمية، أي تحويلها لمؤسسة التوريق يكون بقيمتها الاسمية وليس بقيمة الشراء، بمعنى أنه يتم التنازل عن القروض المتعلقة

¹ المادة 13 من القانون 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية لا يمكن إجراء تنازل عن القروض الرهنية من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق إلا بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية.

بعملية التوريق بأقل من قيمتها الاسمية أو الحقيقية، هذا الفارق هو الذي يمثل الهدف من الاستثمار في عملية التوريق.¹

وتبعاً لذلك فإن جميع الحقوق المتعلقة بالحجز والتنفيذ على العقار تنتقل إلى مؤسسة إعادة التمويل الرهني والتي تكون في مواجهة المدين في حالة عدم الوفاء.

حيث تناول المشرع الجزائري في الفصل الخامس من الباب الرابع الأحكام المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بإعطائه اهتماماً خاصاً، خصوصاً مع التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

ج. آثار التنازل عن القروض الرهنية في مواجهة المدين: إن المدين لا يعتبر طرف في اتفاق التوريق، لأنه لا يوجد ما ينعكس على صفته، إلا أنه يمكن أن تمسه هذه الآثار، وذلك من خلال تغيير المركز القانوني للدائن، ولا يكون التنازل عن القروض الرهنية ملزماً للمدين في القانون الجزائري إلا ابتداء من تاريخ التبليغ عن طريق رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام ترسله المؤسسة المتنازلة، على أن يكون هذا التنازل مؤشراً عليه في هامش النسخة الأصلية ليصبح نافذاً.

2- الآثار المترتبة بشأن تسعير الأوراق المالية المصدرة:

إن التدفقات النقدية المترتبة عن الأوراق المالية المصدرة في عملية التوريق تختلف حسب أسعار الفائدة التي تحملها، لذلك يجب أن تأخذ بعين الاعتبار التغيرات التي قد تنشأ مشاكل عند إجراء عملية التوريق، وتتمثل هذه المتغيرات في سعر الفائدة وكذلك من حيث تواريخ الاستحقاق.

أ- سعر الفائدة: تكون أسعار الفائدة على القروض المكونة لمحفظه المراد توريقها في غالب الأحيان ثابتة، وفي أحيان أخرى متغيرة، كما يمكن أيضاً للمحفظه أن تتضمن قروضا عقارية تحمل أسعار فائدة متباينة بين الثابت والمتغير، وهناك من يشير إلى أنه

¹ المادة 11 من القانون 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية يترتب على التنازل عن مجموعة أو كتلة من القروض من جانب المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق نقل الضمانات والتأمينات المتعلقة بها وتكون ملزمة للغير.

² لمعرفة أكثر حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، راجع: ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مقال تم نشره في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن جامعة أحمد دراية - أدرار، المجلد 01، العدد 08، الجزائر، 2017، ص ص 292، 310.

عند بناء محفظة كبيرة بفعل هذا التباين يترتب عنه إصدار أوراق مالية بأعداد كبيرة، وذلك بالاعتماد على القروض ذات الفائدة المتغيرة.¹

يكون النصيب من التكاليف أصغر في ظل تواجدها في محفظة تضم قروضا تحمل سعر فائدة ثابت، وهذا ما يسمح بسعر فائدة أكبر عند الإصدار بالنسبة إلى الأوراق ذات الفائدة المتغيرة، وتكون احتمالات التسديد المبكر للقروض التي تحمل نفس سعر الفائدة الكبيرة وذلك في حالة انخفاض أسعار الفائدة في السوق عن هذا السعر، لأن المقترضون سيفضلون التسديد مبكرا للحصول على سعر فائدة أقل، أما في حالة ما إذا كانت أسعار الفائدة للقروض متباينة فهنا احتمال التسديد المبكر سيكون فقط على القروض التي تحمل فائدة أعلى من سعر السوق.²

إن هذه العملية لا تخلو من مخاطر وهو ما يعرف بمخاطر سعر الفائدة، التي تنتج عن تغيير لاحق لسعر الفائدة وتعتبر البنوك هي المعرضة بشكل خاص للخسارة، لكونها تمثل مقرض ومقترض وذلك بأسعار ثابتة ومتغيرة.

يظهر خطر سعر الفائدة بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية عندما يكون سعر الفائدة على مواردها يساوي أو يفوق سعر الفائدة على القروض، لهذا تعرض المشرع الجزائري لخطر سعر الفائدة واستعمل مصطلح خطر معدل الفائدة الإجمالي.³

ب- تواريخ الاستحقاق: فيما يخص تواريخ استحقاق القروض الرهنية المكونة لمحفظة القروض التي قد قدمتها الجهة المنشئة في فترة سابقة لتكوين المحفظة، أي قروض لم تدخل في المحفظة بغرض التوريد، إلا بعد فترة زمنية طويلة من تقديمها، فتكون بذلك هذه القروض أكثر عرضة للتسديد المبكر، فأصحاب تلك القروض ربما يكونون قد حصلوا عليها منذ عدة سنين، ومع فترة طويلة على الاقتراض تتغير ظروف المقترض وتزداد رغبته في تغيير المسكن، هذا سواء بحصوله على فرص عمل أفضل في مناطق جغرافية أخرى، وفي كلتا الحالتين سيتم بيع المسكن والسداد المبكر للقرض، وهذا ما يعني بتبعية سداد قيمة جزء من الأوراق التي تم إصدارها قبل أن

¹ بلعوز بن علي، استراتيجيات إدارة المخاطر في المعاملات المالية مجلة الباحث، المجلد 07، العدد 07، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2009/06/01، ص335.

² مفتاح صالح ومعارفي فريدة، متطلبات كفاءة سوق الأوراق المالية، دراسة لواقع أسواق الأوراق المالية العربية وسبل رفع كفاءتها، مجلة الباحث، العدد 07، الصادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010، ص 192.

³ أنظر النظام رقم 02-03، المؤرخ في 2002/11/14، المتضمن المراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية.

يحل تاريخ استحقاقها، لذلك يجب أن تكون قروض المحفظة ذات فترات استحقاق متوافقة، كما يجب أخذ الحيطة والحذر من مخاطر القروض التي تحتويها المحفظة المراد توريقها.

لذلك يمكن الإشارة إلى أن الرهن لا يمنع المدين الراهن من التصرف في العقار حيث تنص المادة 894 من القانون المدني على أنه "يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن".

هذا النص يقرر مبدأ مهما وهو احتفاظ الراهن بحق التصرف في العقار المرهون، لكن على ألا يمس ذلك بحق الدائن المرتهن ولا يؤثر فيه، ويلاحظ أن الفقهاء رغم اتفاقهم على مضمون هذا المبدأ إلا أنهم اختلفوا حول مدى تعلقه بالنظام العام، ويبقى من أهم التصرفات الواردة على العقار المرهون.

ثانياً: أثر استخدام توريق القرض العقاري في إدارة المخاطر

يستخدم التوريق كاستراتيجية أساسية لتجنب المخاطر، خاصة مخاطر السيولة ومخاطر الإفلاس، ويمكن إبراز ذلك من خلال هذه الآثار التي نوجزها فيما يلي:

1- أثر توريق القروض العقارية على المستوى العام للمؤسسات المالية:

يعتبر استخدام الأدوات الحديثة لتسيير مخاطر القروض العقارية تحولاً كبيراً للهيكل البنكي التقليدي، فهو ليس مجرد إصدار أوراق مالية للتداول في السوق المالي فحسب، بل هي عبارة عن إعادة تنظيم شاملة لنظام منح القروض بصفة تقليدية ومن بين أهم الآثار التي نتجت عن توريق القروض العقارية بصفة كلية ما يلي:

- نهاية البنوك الشاملة¹ وبداية تخصيص الخدمات البنكية، حيث فتح التوريق في مجال القروض العقارية مجالات أخرى للوساطة مما أدى إلى تعدد مهام البنوك، الأمر الذي صعب عليها الإلمام بجميع هذه المهام، حيث عجل هذا التشعب في نهاية ما يسمى بالبنوك الشاملة، وحسب "Lowell Brayan" فإن البنوك يمكن أن تعمل في هذه المهام باستحداث فروع جديدة لها متخصصة في مجموعة متجانسة من المهام.²

¹ البنوك الشاملة هي بنوك ذات وظائف متعددة، إذ تقوم بمجموعة من الأعمال المصرفية في آن واحد، ومن ذلك القيام بعمليات الإقراض والتوريق في ذات الوقت، وهذا في حقيقة الأمر يزيد من خطر تعثر القروض العقارية كما سبق وأشرنا أن عملية التنازل عن القرض لصالح مؤسسة التوريق مستقلة من شأنها تقليل هذا التعثر إذ أن هذه التقنية يتم من خلالها نقل المخاطر إلى مؤسسة التوريق. راجع: عبد المجيد عبد المطلب، البنوك الشاملة، عملياتها وإدارتها، الدار الجامعية بالإسكندرية، مصر، 2001، ص 52.

² Thierry Granier, Corynne Jaffaux, la Titrisation aspects juridique et financier. lère édition, Economica, France, 1997, p 22.

- زيادة فاعلية السياسة النقدية، والتي من شأنها التأثير على الكتلة النقدية من خلال تقليل المنتجات المالية الحديثة لتسيير مخاطر القروض العقارية من حجم الكتلة النقدية كون هذه الأدوات تعتبر وسائل للتمويل مثل أسواق رأس المال أو سوق النقد، وكذا التأثير على سعر الفائدة¹، حيث أن التمويل بأسلوب التوريق للقروض العقارية يعتبر وسيلة حديثة لتسيير مخاطر عدم تحصيل القروض، وبالتالي من شأنه خلق منافسة في السوق المالي مع وسائل التمويل الأخرى مما يؤثر على سعر الفائدة بالانخفاض.

2- أثر توريق القروض العقارية على المستوى الخاص للمؤسسات المالية:

- يشكل التوريق مورداً بديلاً لإعادة التمويل الرهني وبأقل تكلفة والتخفيف من احتمال وقوع حالات الإفلاس، وكذا تسهيل تدفق التمويل لعمليات الائتمان بضمان الرهون العقارية وبشروط أفضل وفترات سداد أطول.
- أداة تمويلية جد تنافسية بالنسبة للمؤسسات الفاعلة في المجال العقاري خاصة بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث أن تكلفة التوريق بالنسبة لها تتراوح بين 3.3% و5%، وهي أقل بكثير من تكلفة الاقتراض المصرفي².
- انحسار احتمال تعرض المستثمرين للمخاطر المالية، وإنعاش سوق الديون الراكدة وكذا تنشيط سوق العقارات.
- رفع مقدرة البنوك على التمويل عن طريق رفع نسبة رأس المال، بدليل أن التوريق يسمح بتحويل الديون إلى سندات وتعتبر السندات جزء من رأس المال بالإضافة إلى توفير المزيد من السيولة المتأتية من عمليات التوريق³.

المطلب الثاني

الضمانات القانونية لإعادة التمويل الرهني

¹ محمد خميسي بن رجم، التوريق ووقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 04، العدد 02، الصادرة عن جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، 2010/12/03، ص 63.

² بلعزوز بن علي، مرجع سابق، ص 341.

³ المرجع نفسه، ص 342.

إن إعادة التمويل الرهني التي تتم بالتوريق تحتل بعض المخاطر التي قد تحد من فعاليته كضمان للقرض العقاري، فسندات المديونية التي بحوزة شركة إعادة التمويل الرهني تعتبر أصولها التي تعول عليها من خلال عرضها للاكتتاب، إذ تمثل مصدر لإعادة الوفاء، فكان لا بد من ضمان للوفاء بهذه الأصول، وعليه قد تتعرض المؤسسة المتنازلة عن القرض العقاري لصالح مؤسسة التوريق للإفلاس، فلا بد من ضمان عزل الأصول عنها حتى لا يمتد الإفلاس إلى مؤسسة التوريق، إلا أن هذه الأخيرة خطر إفلاسها غير محتمل فهي مؤسسات مدعومة انتمايا تقرر القوانين المنظمة للتوريق لإنشائها شروطاً إجرائية تحول دون تصور إفلاسها، فيشترط أن تكون قد أنشأت خصيصاً لممارسة التوريق ويحظر عليها ممارسة أي أنشطة أخرى غير مرتبطة بصفقة التوريق حتى لا تتحمل خسارة أو عبء يُثقل كاهلها ويعرضها للإفلاس بشكل يُهدر ثقة المستثمرين بصفقة التوريق، وعلى هذا الأساس نتطرق في هذه الجزئية حول هذه الضمانات كالاتي.

الفرع الأول

إبرام عقد بيع حقيقي للأصول المتنازل عنها

أسوأ خطر انتماني يواجه عملية توريق القروض العقارية خطر إفلاس الجهة المانحة للقرض العقاري (الدائن القديم) الناقل لأصوله وامتداد آثار الإفلاس للأصول المنقولة عندما لا تكون معزولة عن ذمتها المالية، وبالأحرى عندما لا تتضمن صفقة التوريق بيعاً حقيقياً للأصول مما يشكل تهديداً كبيراً للمستثمرين حاملي السندات.¹

وبالتالي فإن عزل الأصول عن الذمة المالية للمؤسسة المانحة للقرض العقاري طبقاً لاتفاقية التوريق مع شركة إعادة التمويل الرهني يؤدي بالضرورة إلى شطب الأصول المنقولة من ميزانيتها بصفة نهائية.

وهذا العزل لا يكتمل إلا إذا تم النقل الفعلي لمليتها لصالح مؤسسة التوريق بغض النظر عن الطريقة القانونية التي انتقل بها²، وعليه في حال لم يتم نقل الأصول نقلاً حقيقياً فإن

¹ علاء حسين علي، توريق الديون وضوابطه في التعاملات الشرعية "دراسة قانونية"، دراسة صادرة عن مجلة أحوال القانون والمحاكم، الصادرة عن جامعة الأنبار، العراق، منشورة بتاريخ 2021/02/16، متاحة على الرابط: <https://www.a7wallaw.com> 1508، تم الاطلاع بتاريخ 2023/04/20 على الساعة 19:00.

² للتوضيح الطريقة القانونية التي تنتقل بها الأصول تتمثل في ثلاث طرق أساسية:

- **حوالة الحق:** تمثل إحدى صور انتقال الالتزام طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني، حيث تحل مؤسسة التوريق بصفقتها دائن جديد محل الجهة المانحة للقرض العقاري.

التمويل الذي حصلت عليه المؤسسة المتنازلة عبارة عن قرض من مؤسسة التوريق بضمان هذه الأصول، إذ تبقى في ذمتها وهذا ما يجعل مؤسسة التوريق مشمولة بمطالبات إفلاس المؤسسة المتنازلة.¹

ونتيجة لما تقدم قد يتضرر المستثمرون في الأوراق المالية الصادرة عن مؤسسة التوريق بانتظار عملية التصفية القضائية للمؤسسة المتنازلة شأنهم شأن باقي الدائنين ما يجعلهم عرضة لخطر أسبقية بعض الدائنين أو العرض للتفضيل الاحتيالي بين الدائنين. مما يتقدم يظهر أن البيع الحقيقي الذي يتم بمقتضاه عزل الأصول من بين أهم الضمانات لحماية المستثمرين وزيادة نسبة الائتمان في عملية توريق القروض العقارية مما يستوجب أخذ الحيطة والحذر من خطورة بعض الشروط التي تتعلق بعملية التنازل لصالح مؤسسة التوريق كشرط الاسترداد²، والذي يؤثر على طبيعة نقل الأصول مما يجعله قرض بضمان وتزيل عنه وصف البيع الحقيقي.

الفرع الثاني

التقييم الائتماني للأصول على الوفاء

تنشأ مخاطر الائتمان بسبب التغير في الظروف الاقتصادية، وكذا الظروف التشغيلية الخاصة بالمقرض، بحيث تؤثر على التدفقات النقدية المتاحة لخدمة القرض العقاري ونجد أنه من الصعب على البنك التنبؤ³ بهذه الظروف والتغيرات التي تطرأ على المقرضين، فلهذا السبب فإن البنوك تقوم بتحليل كل قرض على حدى لتقييم قدرة المقرض على رد القرض، ولكن لسوء الحظ فإن القدرة على سداد القروض في بعض الأحيان تنهار لدى المقرض قبل أن تظهر المعلومات، وعليه قد لا ينتج عن تصفية ممتلكات المقرض بمختلف أصولها ما يكفي

- **التجديد:** وذلك بتغيير الدائن حيث تصبح مؤسسة التوريق دائن بدلاً من البنك المانح للقرض العقاري، عن طريق اتفاق ثلاثي بين المقرض والجهة المانحة للقرض ومؤسسة التوريق.

- **المشاركة الجزئية:** ويكون بتعامل الجهة المقرضة مع مؤسسة أخرى تسمى المشاركة، بحيث تقوم هذه الأخيرة بتمويلها مقابل سندات مديونية تضمن استرجاع حقها من خلال الأقساط والفوائد التي يلتزم المقرض بدفعها، راجع: حكيم براضية وجعفر هني محمد، دور التصكيك الإسلامي في إدارة السيولة في البنوك الإسلامية، دار اليازوري العلمية، الأردن، 2019، ص 141، 143.

¹ حسن فتحي عثمان، التوريق المصرفي للديون، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث للقانونيين المصريين حول الجوانب القانونية للعمليات المصرفية، كلية الحقوق، جامعة حلوان بالقاهرة، مصر، يومي 19-20 ديسمبر 2002، ص 25.

² يمنح هذا الشرط المؤسسة المتنازلة المانحة للقرض العقاري لاسترداد الأصول المضمونة برهون على عقارات تملكها هذه المؤسسة نفسها أو حق استرداد الأصول المتأخرة عن سدادها عن طريق إعادة شرائها من مؤسسة التوريق.

³ المقصود بالتنبؤ هو الدراسة التي تنصب على حالة المخاطرة، وتهدف إلى دراسة الظروف المستقبلية بقصد توقع مواقف معينة قد تؤثر بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على ربحية المؤسسة، راجع محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، الطبعة 01، دار المناهج، الأردن، 2014، ص 108.

للفاء بجميع حقوق الدائنين وبطبيعة الحال ما على البنك المانح للقرض العقاري إلا الاكتفاء بعنصر فقط منهم، وقد لا يحصل إلا على جزء مما منحه كقرض، وسيتوجب عليه تحمل الفارق وتتأثر بذلك عوائده.

وعليه فإن تقييم جودة الأصول للتنبؤ بقدرتها على الوفاء في المستقبل يخلق ثقة المستثمرين في المؤسسة ويجعلها بوضع مالي يمكنها من الإقراض بسهولة، وهذا هو حجر الأساس في تحليل الجدارة الائتمانية لهذه الأصول ومن أهم الطرق المستخدمة في التقييم الائتماني للأصول على الوفاء نذكر...

1- الاستعلام المصرفي الائتماني:

كانت المعاملات المصرفية في الماضي تجرى غالبا بين أطراف يعرفون بعضهم جيدا، ثم بدأت عملية الاستعلام المصرفي من خلال تبادل الأحاديث والمعلومات بين كافة ممثلي البنوك، بين البنوك وعملاءهم الرئيسيين¹، ومع تطور الأسواق المالية وانفتاحها واتساعها وازدياد سرعتها بسبب التطور التكنولوجي وارتفاع حجم الصفقات التجارية ومنه ارتفاع الطلب على توفير المزيد من الائتمان، والذي يتطلب بدوره توفير الكثير من المعلومات الدقيقة والسريعة لتحديد قدرة المقترضين على السداد برزت الحاجة إلي ضرورة الاهتمام بالاستعلام المصرفي بصفة عامة، والاستعلام الائتماني بصفة خاصة، للتحقق من المعلومات المقدمة من العملاء المقترضين، وذلك لأهمية الدور الذي تقوم به البنوك في منح القروض، سواء للأفراد أو المؤسسات أو الهيئات الحكومية، وقروض أخرى خارجية لحكومات ومؤسسات خارجية، الأمر الذي استدعى تخصيص دائرة أو وحدة مستقلة ضمن الهيكل التنظيمي لكل بنك تسند إليها عملية تحليل الائتمان والأنشطة الأخرى الخاصة بتوفير المعلومات، والمركزيات على مستوى البنوك المركزية التي تقوم بجمع المعلومات عن المستفيدين من القروض، طبيعة القروض الممنوحة، المبالغ المسحوبة والضمانات المقدمة لكل قرض من جميع البنوك والمؤسسات المالية ... الخ

يمكن تعريف نظام الاستعلام الائتماني بأنه خدمة توفير معلومات هامة عن طالب الاقتراض المصرفي، ويتم ذلك في شكل تقرير ائتماني عن عملاء المصارف والمؤسسات

¹ يمينة بوزكري وعبد الرزاق حبار، دور بنك الجزائر في تطوير نظام مركزي للاستعلام الائتماني، مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية، المجلد 06، العدد 01، الصادرة عن جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2020، ص 516.

المالية أو عملاء مؤسسات الإقراض الشخصي والاستهلاكي، ويعرض السجل بيانات ديمغرافية شخصية لتعريف العميل، مثل الرقم القومي، السجل التجاري، سجل المصدرين والمستوردين، وبيانات ائتمانية.¹

توفر أنظمة الاستعلام الائتماني معلومات كافية عن العملاء ومشروعاتهم والأطراف المرتبطة بهم بشكل يُمكن من تقييم طبيعة مخاطر العميل، ومن أهم هذه المعلومات:

- الغرض من منح الائتمان.
- مصادر السداد ومدى انتظامها والمنتفعين الآخرين بها.
- الوضع المالي للعميل وهيكل مخاطره ومدى حساسيتها لتطورات السوق وللأوضاع الاقتصادية.

- كفاية الضمانات والكفالة ومدى حساسيتها للتطورات الاقتصادية وتذبذبات الأسعار.
- الخبرة السابقة مع البنوك بشأن تعاملات العميل من حيث انتظامه في سداد التزاماته السابقة، وقدرته الحالية على سداد الائتمان المطلوب في ضوء مقارنة المؤشرات المالية السابقة والحالية والتدفقات النقدية المتوقعة لمشروعاته وفق احتمالات مُفترضة.²
- وجود معلومات عن خبرة العميل في الأعمال والمشروعات الممولة وشروطها وتعهداتها وملاءمة ذلك لشروط وسقوف الائتمان.

عند منح الائتمان لعملاء جدد، يجب توفر معلومات كافية ودقيقة عن سمعة العميل ووضعته المالي وحجم وطبيعة الالتزامات القائمة عليه تجاه الآخرين وقدرته على الانتظام في الوفاء بهذه الالتزامات.³

يجب التنويه على أنه لا يوجد في الجزائر أي نص قانوني يلزم البنك بإجراء الاستعلام الائتماني رغم أهميته في ضمان مصالح البنك والغير على حد سواء، ذلك أن البنك بمجرد تلقيه لطلب قرض عليه أن يبدأ دراسة هذا الطلب من نواحي متعددة، تشمل الناحية المالية والناحية القانونية، والتقنية والشخصية للتمكن من تقدير مدى نجاعة أو خطورة منح الائتمان العقاري لطالب القرض، وعليه فقد جرى العمل في إطار القرض العقاري أن يتم دراسة طلب

¹ عبد الله الحسن محمد، دور الاستعلام الائتماني في ترقية أداء المصارف، مجلة المصرفي، بنك السودان المركزي، العدد 67، ديسمبر 2011، ص 04.

² المرجع نفسه، ص 05.

³ تقرير صندوق النقد العربي، مبادئ إدارة مخاطر الائتمان، اللجنة العربية للرقابة المصرفية، 2012، ص ص 05، 06.

القرض على مستويات سطحية، وذلك لإنجاز تقرير عام يرفع إلى اللجنة المكلفة بالتقرير بشأن القرض.

2- التحليل المالي: تعتبر هذه الطريقة الأكثر استعمالاً في وقتنا الحاضر، حيث تهدف للحفاظ على سلامة المركز المالي للمؤسسة، ولتفادي خطر الإفلاس أو لتحقيق الربحية لابد من اختيار الاستراتيجية المثلى للتطبيق في المؤسسة، وهذا باستعمال الأدوات الحديثة للتحليل المالي والمتمثلة في التحليل الائتماني ومتابعة تحصيل الديون المستحقة للمؤسسة ويمكن تحقيق ذلك من خلال:

- المعلومات المحاسبية في التنبؤ بخطر الإفلاس في المستقبل، إذ يعتمد هذا التحليل بالدرجة الأولى على جودة المعلومات المحاسبية التي أنتجها نظام المعلومات المحاسبي في شكل قوائم مالية.
- تحديد النسب المالية في تقييم المقرض على السداد، بما أن طبيعة القرض العقاري يكون طويل الأجل.¹

- تحديد الأرباح القابلة للتوزيع ومقدار أرباح الأسهم التي تصدرها.

- طبيعة الهيكل المالي للمقرض وأثره على قرار الإقراض.

مما تقدم يمكن القول أن التحليل المالي هو عبارة عن عملية منظمة تهدف إلى التعرف على مواطن القوة في المؤسسة التي تجعلها تُقدّم على عملية التوريد دون خوف من الإفلاس، وعلى مواطن الضعف لوضع العلاج اللازم وتفايدي خطر الوقوع في الإفلاس من خلال اتخاذ القرار بمنح الائتمان من عدمه، مع تحديد سعر الفائدة وشروط القرض بناءً على حجم المخاطر المتعلقة به.

3- القرض التنقيطي: ظهر القرض التنقيطي في بادئ الأمر في الولايات المتحدة الأمريكية

في خمسينات القرن الماضي، وتطور تدريجياً في فرنسا مع بداية سنوات السبعينات من القرن الماضي، حيث أصبح في الوقت الراهن يطبق في الكثير من المؤسسات المالية خصوصاً على قروض الاستهلاك²، حيث تعتبر طريقة القرض التنقيطي طريقة آلية في تنقيط وتصنيف خطر القروض، إذ تعتمد على المعالجة المعلوماتية للأصول من خلال

¹ شعيب شنوف، التحليل المالي الحديث وفقاً للمعايير الدولية للإبلاغ المالي "IFR"، زهران للنشر، الأردن، 2014، ص ص 32-39.

² سلمان زيدان، إدارة الخطر والتأمين، دار المناهج، الأردن، 2010، ص 111.

استعمال التحليل الإحصائي الذي يسمح بتخصيص علامة لكل زبون، هذه العلامة تمثل درجة الخطر بالنسبة للبنك.¹

ومنه القرض التنقيطي هو إعطاء نقطة خطية لصاحب القرض العقاري لعدة متغيرات منها النسب المالية، طبيعة القرض، قطاع النشاطات، حيث يمكن مقارنة النقطة المعطاة لكل مقترض مع نقطة فصل محددة مسبقا، وعلى هذا الأساس يكون رفض أو قبول طلب القرض.²

ففي الواقع لا يطبق نظام التقييم الائتماني للأصول على الأرجح في أغلب جهات الإقراض، وعلاوة على ذلك، فإن أغلب البنوك المانحة للقرض العقاري التي تقدم قروضا إلى الأفراد ليست على استعداد لتطبيق نظام التقييم الائتماني، وذلك لأن قواعد بياناتها ليست ملائمة بعد من أجل تطبيق نظام التقييم الائتماني، ولكنه يمثل إحدى الأفكار الجديدة التي وجب تطبيقها في الجزائر وذلك لأنها تبشر بتحسينات ولو صغيرة ولكنها مهمة في الوقت نفسه في مجال الائتمان.

المبحث الثاني

مستقبل توريق القروض العقارية في الجزائر كآلية لضمانه

من خلال هذا المبحث نعرض لواقع توريق القروض العقارية كآلية لضمانه وآفاقه خلال قانون الرهن العقاري السابق بيانه، ثم طرح بعض الرؤى الفقهية لمعالجة تعثر القرض العقاري من خلال الدعوة بضرورة تفعيل نظام التمويل العقاري الإسلامي، وعرض صيغ التمويل الإسلامية الفاعلة في مجال زيادة فاعلية ضمان القرض العقاري. تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: التحديات التي تواجه توريق القروض العقارية في الجزائر وآفاقه.

المطلب الثاني: الآراء الفقهية لمعالجة تعثر توريق القرض العقاري

¹ لوييزة أوصغيرة، استخدام أدوات التحليل المالي كآلية للتنبؤ بالمخاطر الائتمانية للمؤسسة الاقتصادية في البنوك الجزائرية، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، المجلد 03، العدد 05، الصادرة عن جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر، 15/06/2016، ص27.

² خالد أحمد علي محمود، فن إدارة المخاطر في البنوك وسوق المال، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، مصر، 2019، ص147.

المطلب الأول

التحديات التي تواجه توريق القروض العقارية في الجزائر وآفاقه

توريق القروض العقارية في الجزائر مثله مثل التوريق في جميع دول العالم واجه العديد من التحديات التي أدت إلى الإنقاص من قيمته كآلية لضمان القروض العقارية، وعليه سنتعرض لأهم هذه التحديات، ومن ثم إلى آفاقه.

الفرع الأول

التحديات التي تواجه التوريق في الجزائر

سعيًا من المشرع الوطني لتسهيل عملية تمويل القرض العقاري وكذا زيادة الائتمان لتوفير ضمانات من شأنها المساهمة في تحصيل البنوك لقيمة القروض التي منحها مع فوائدها في آجال استحقاقها، تم إصدار قانون التوريق حيث أولى أهمية كبيرة لهذه التقنية من خلال الهيئات المتدخلة في هذا المجال سواء كانت مؤسسات التمويل الكلاسيكية كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، البنك الوطني الجزائري أو المؤسسات المالية الحديثة كشركة إعادة التمويل الرهني.¹

ومن خلال ما استعرضنا أعلاه فيما يتعلق بتطبيقات التوريق الذي يتم بواسطة شركة إعادة التمويل الرهني خلصنا إلى بعض العوائق التي تحول دون تحقيق الهدف الأساسي الذي شرعت من أجله يمكن إجمالها في الآتي:

- عدم شفافية السوق العقاري الجزائري وبطء الإجراءات الإدارية على مستوى الجهات المانحة للقروض العقارية، وكذا الإجراءات القانونية.
- غياب الأسواق المالية في الجزائر وإن وجدت فإن النشاط المالي فيها يكاد يكون منعدما، إذ أن البورصة الجزائرية منذ إنشائها في بداية التسعينات لا يزال نشاطها جد متواضع.
- التوريق المطبق في أغلب دول العالم يهدف إلى التخلص النهائي من الديون بعد بيعها وهذا من شأنه تعزيز الائتمان للبنك المانح للقرض العقاري بعد بيعها، غير أنه ما يفهم من الأحكام القانونية الواردة في قانون التوريق 05/06 السالف الذكر مخالف تمامًا لهذا

¹ بشير محمودي، توريق القروض الرهنية، أداة تمويلية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، الصادرة عن جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، 2021، ص232.

الأمر، بحيث أن المؤسسة المتنازلة عن القرض العقاري لشركة إعادة التمويل الرهني تلتزم باستبدال القروض المشكوك فيها أو تقوم بالتحصيل لفائدة مؤسسة التوريق.

- التجربة الجزائرية في مجال توريق القروض كما سبق وتكلمنا عنها ينحصر مجالها في القروض العقارية فقط والموجهة لتمويل قطاع السكن دون الاستفادة من الأنواع الأخرى من القروض التي يمكن أن تدخل دائرة التوريق واستغلال عائداتها في تمويل قطاع العقارات بصفة عامة سواء كان لتلبية حاجيات الأفراد أو لتلبية حاجيات القطاعات الأخرى كالأستثمار في العقارات السياحية والصناعية، أي العقار الاقتصادي ككل.
- لا يزال التوريق في الجزائر يتم عن طريق تحويل القرض العقاري إلى سندات دون الأسهم لأن هذه العملية تتطلب وجود هياكل ومؤسسات هي في حقيقة الأمر غير موجودة في الجزائر، ولذا تبقى التجربة الجزائرية حتى في ظل قانون التوريق الذي يعتبر قفزة تشريعية في مجال تنشيط القروض العقارية جد محتشمة.

- وعلى الرغم من إبداء بعض البنوك استعدادها للقيام بهذه العملية مثل بنك البركة الجزائري والبنك لأجنبي "Société Générale"¹، إلا أنه لحد الآن لا يوجد شركات متخصصة قامت بهذه العملية، بعد صدور القانون "قانون التوريق المنظم لهذه العملية".²

الفرع الثاني

آفاق التوريق في الجزائر

إن عملية توريق القروض الرهنية العقارية في الجزائر من الناحية العملية لا يزال صعبا، وبالرغم من وجود النص القانوني المنظم لهذه التقنية إلا أن التطبيق الفعلي لها لا يزال يندرج ضمن المشاريع المستقبلية لشركة إعادة التمويل الرهني³، وذلك راجع لعدم كفاية النص القانوني، وكذا المخاطر التي تهدد الأصول الضامنة لهذه العملية عند انتقالها من المؤسسة المتنازلة المانحة للقرض العقاري إلى مؤسسة التوريق، ما نتج عنه انعدام الثقة بين هاتين الأخير والمستثمرين في هذا المجال.

¹ La Société générale est une des principales banques françaises et une des plus anciennes, créée en 1864.

La Société générale est la troisième banque française en matière d'actifs totaux après BNP Paribas et le Crédit agricole. Elle est aussi la sixième plus grande banque d'Europe et la vingt-et-unième du monde. Voir le site: https://ar.wikipedia.org/wiki/visite_le_21/04/2023_à_17:00.

² بشير محمودي، مرجع سابق، ص 233.

³ علي يوسفات، التوريق والأزمة المالية العالمية، مداخلة في إطار الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الرهنة والبدائل المالية المصرفية "النظام المصرفي الإسلامي نموذجا"، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، المركز الجامعي خميس مليانة، الجزائر، يومي 05-06 ماي 2009، ص 07.

غير أن عملية التوريق للقروض العقارية من المحتمل أن تؤدي في المستقبل إلى تقليل المخاطر التي تؤدي إلى تعثر القروض العقارية، وتعبئة الاحتياطات النقدية المتاحة من خلال إعادة التمويل الرهني.

فمن وجهة نظرنا لإنجاح عملية التوريق على المستوى الوطني في المستقبل القريب لمواكبة النظم القانونية الدولية التي نجحت في زيادة الانتماء في مجال الإقراض العقاري، لا بد من المشرع الالتفات لهذه التقنية التقاتية من شأنها تحسين تجربتها في هذا المجال، لاسيما النصوص القانونية المتعلقة بالرهن العقاري التي تتضمن إجراءات جد مطوّلة ومكلفة، من خلال تبسيطها، باعتبار أن التوريق ينصب فقط على القروض العقارية المضمونة برهون عقارية.

المطلب الثاني

الآراء الفقهية لمعالجة تعثر توريق القرض العقاري

الإفراط في توريق القروض العقارية وعدم التحقق من الجدارة الائتمانية للمقترضين، وغيرها من الأسباب التي حالت دون تحقيق الهدف المرجو من عملية التوريق أدّى إلى انهيار الأسواق المالية، سواء على المستوى الوطني أو الدولي، وهذا ما انعكس سلبيًا على منح القروض العقارية وأدى إلى تراجع منحها، مما خلق أزمة أخرى في مجال تمويل قطاع السكن خاصة بالنسبة لذوي الدخل المحدود.

برزت أهمية اللجوء إلى وسائل بديلة للتمويل العقاري والتي من شأنها توفير ضمان أكبر لاستردادها، وكذا تقادي مثل هكذا أزمات التي تعصف بالاقتصاد الوطني والعالمي، ولعل أبرز هذه البدائل المطروحة في هذا المجال طرق التمويل الإسلامية التي أثبتت نجاعتها في فترة الأزمات المالية¹، إذ أن أغلب المصارف الإسلامية لم تواجه تعثرات في القروض العقارية نوضح ذلك من خلال ما نتناوله في هذا المطلب.

إن عملية توريق القروض الرهنية الموجهة للتمويل السكني في الجزائر يصعب تطبيقها من الناحية العملية، وذلك لما يصاحب هذه العملية من مخاطر تهدد تلك الأصول قبل انتقالها من ذمة المؤسسة المتنازلة إلى مؤسسة التوريق وما يترتب عنه في إضعاف الثقة بي هاته الأخيرة

¹ فرج شعبان، التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي، مجلة رؤى اقتصادية، العدد 05، الصادرة عن جامعة الوادي كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، الجزائر، 2013، ص 61.

وبين المستثمرين، ولتفادي خطر تأخر الوفاء من المدين أو عجزه، فإنه يستوجب على المستثمرين عند إقدامهم للمشاركة في هاته العملية اختيار عدد كبير من المدينين يكفي لضمان الوفاء بديونهم، حتى إذا تأخر البعض عن الوفاء في المواعيد المقررة لا يكون الضرر عندها جسيماً، كما يستوجب عزل الأصول المتنازل عليها من المؤسسة المتنازلة إلى مؤسسة التوريد حتى تكون تلك الأصول الممثلة في أوراق مالية بعيدة عن خطر إفلاس المؤسسة المتنازلة.¹

الفرع الأول

ضرورة تفعيل نظام التمويل العقاري الإسلامي

إن التوريد حسب الشريعة الإسلامية تمنع تحول التوريد إلى مجرد عملية متاجرة بالديون التي تدعي الابتكار المالي.²

ولأن التوريد محرم شرعاً لأنه يمثل بيع الدين بالدين، كما أنه يتضمن دفع فائدة متفق عليها مسبقاً منسوبة لقيمة السند الإسمية³، وعليه يتميز النظام التمويلي الإسلامي بالاعتماد على أسس سلعية واستثمارية في توزيع الموارد المالية والمنع من الاحتكار وعدم تجاهل العدالة الاجتماعية وأن التجارة في المخاطر أو ما يسميه الفقهاء عقود الغرر محرم شرعاً.⁴ وقد جددت الأزمة المالية العالمية الناتجة عن تعثر توريد القروض العقارية الرهنية الاهتمام بالعلاقة بين أساليب التمويل الإسلامي والاستقرار المالي وإظهار مدى صلاية نظام الصيرفة الإسلامية⁵، وهذا راجع لطبيعة التمويل الإسلامي القائم على الأصول وتقاسم

¹ محمد البلجي، المصارف الإسلامية "النظرية-التطبيق-التحديات" الطبعة 01، مكتبة الشروق الدولية للنشر، مصر، 2012، ص56.

² تتحدد فاعلية أي نظام مالي ولو جزئياً بقدرته على مساعدة المجتمع على بلوغ أهدافه الاقتصادية المقبولة، ومبدئياً لا يظهر أي اختلاف بين نظام التمويل التقليدي والإسلامي، غير أنه في حقيقة الأمر يختلفان كثيراً، يرجع في ذلك بول ميلز، جون بريسلي، التمويل الإسلامي النظرية والتطبيق ترجمة كرسي سابق لدراسات، الأسواق المالية والإسلامية، السعودية 2014، ص23، تم نشر النسخة الأصلية من هذا الكتاب باللغة الإنجليزية سنة 1999 بعنوان: "Islamic Finance" Theory and practice.

³ علي محي الدين القره داغي، الصكوك الإسلامية "التوريد"، دراسة فقهية اقتصادية تطبيقية، بحث مقدم للدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد بإمارة الإمارات المتحدة العربية، 2009، ص 08.

⁴ للتوضيح: الغرر في الفقه الإسلامي هو ما لا يوثق بحصول العوض فيه، أو مبادلة دين بدين، للاطلاع على المزيد من التعريفات الفقهية الإسلامية راجع: الصديق محمد الأمين الضرير، الغرر في العقود وآثاره في التطبيقات المعاصرة، الطبعة 01، منشورات المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، السعودية، 1993، ص11، والغرر في القانون المدني يمثل صورة من صور الغبن، حيث أجاز المشرع بعضه ومنع البعض الآخر، ومن عقود الغرر القمار والرهان، المرتب مدى الحياة، التأمين، راجع: أحكام المواد من 612 إلى 643 من القانون المدني.

⁵ ظهرت الصيرفة الإسلامية المستنيرة بتوجيهات مبادئ الشريعة الإسلامية، كنظام مالي بديل لا يعطي ولا يتقاضى الفائدة، مقدماً بذلك نظاماً للعدالة الاجتماعية والمساواة، وملبياً للاحتياجات المالية للناس ومحافظاً على مستويات عالية من الأخلاق والشفافية والإحساس بالمسؤولية.

المخاطر¹، على عكس التمويل التقليدي المبني على الربا وإن كان لا يزال من المستبعد أن تقوم الدول الغربية بالتحول جذرياً لنظام الصيرفة الإسلامي إلا أن غريزتهم ستقودهم قريباً لهذا النظام لأن شعارهم تبني كل ما هو نافع بغض النظر عن مصدره².

والدليل على ذلك أصدرت الهيئة الفرنسية العليا للرقابة المالية³ في وقت سابق قراراً يقضي بمنع تداول الصفقات الوهمية والبيوع الرمزية التي يتميز بها النظام الرأسمالي واشتراط التقابض في أجل محدد بثلاثة أيام لا أكثر من إبرام العقد ما يتطابق مع أحكام الفقه الإسلامي، كما أصدرت نفس الهيئة قراراً يسمح للمؤسسات والمتعاملين في الأسواق المالية بالتعامل مع نظام الصكوك الإسلامي في السوق المنظمة الفرنسية⁴. كما أكد تقرير صادر عن مجلس الشيوخ الفرنسي أن النظام المصرفي الإسلامي مريح للجميع مسلمين وغير مسلمين، ويمكن تطبيقه في جميع البلاد، فضلاً عن كونه يلبي رغبات كونية.

وكانت لجنة المالية ومراقبة الميزانية والحسابات الاقتصادية للدولة بمجلس الشيوخ الفرنسي قد نظمت طاولتين مستديرتين في منتصف ماي 2008 حول النظام المصرفي الإسلامي لتقييم الفرص والوسائل التي تسمح لفرنسا بولوج هذا النظام الذي يعيش ازدهاراً واضحاً، وجمعت أعمال الطاولتين في تقرير واحد، وأعطت الطاولة المستديرة الأولى صورة عن أنشطة الصناعة المالية الفرنسية في سوق ما زال متركزاً في المنطقة العربية وجنوب شرق آسيا، والأهمية المتزايدة بالنسبة لفرنسا في أن تعتني بهذا المجال المالي المعتمد على الشريعة الإسلامية، كما ركزت الطاولة المستديرة الثانية على العوائق التشريعية والضريبية المحتمل أن تحول دون تطوير هذا النظام في فرنسا، ومن ذلك مثلاً فتح مصارف إسلامية بفرنسا أو إقامة نظم

¹ شعبان فرج، التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي، مجلة رؤية اقتصادية، المجلد 03، العدد 05، الصادرة عن جامعة حمة لخضر بالوادي الجزائر 2013/12/31، ص 72.

² فتحة إسماعيل محمد مشعل، التوريق وعلاقته بالأزمة المالية العالمية الراهنة "رؤية فقهية"، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث عشر، حول الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمات المالية العالمية، كلية الحقوق جامعة المنصورة، مصر، يومي 01-02 أبريل 2009، ص 14.

³ الهيئة الفرنسية العليا للرقابة المالية هي أعلى هيئة رسمية تعنى بمراقبة نشاطات البنوك.

⁴ عبد القادر زيتوني، التصكيك الإسلامي "ركب المصرفية الإسلامية في ظل الأزمة العالمية"، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور إسلامي، المعهد العالمي للفكر الإسلامي بالتعاون مع جامعة العلوم الإسلامية العالمية في عمان، الأردن، يومي 01-02 ديسمبر 2010، ص 17.

تشريعية وضريبية على التراب الفرنسي تراعي قواعد الشريعة الإسلامية في المجال المالي أو إصدار صكوك.¹

فوائد التوريق الإسلامي

- **المصارف الاستثمارية المنشئة:** تنوع مصادر التمويل التي ترجمت إلى عدد من الفوائد، وتقليل مخاطر الاعتماد على عدد محدود من مصادر التمويل وتأمين نموهم المستقبلي الذي يعتبر ناتجا ثانويا للفوائد المذكورة سابقا، إضافة إلى كونه نتيجة لسحب هذه الأصول من الميزانية العمومية.
- **المستثمرون:** إن توريق الأصول عن طريق المصارف المنشئة يمكّن المستثمرين من اتخاذ قراراتهم الاستثمارية بشكل مستقل عن مركزهم الائتماني (جدارتهم الائتمانية)، والتركيز في المقابل على درجة الحماية التي توفرها هيكلية الأوراق المالية ومقدرة الأصول المحوّلة إلى أوراق مالية لتلبية التدفق النقدي الموعود، تمنحهم منفذا استثماريا كان في السابق حكرا لبضع الشركات فقط.²
- **المستهلكون:** كلما كانت شركات التمويل أو المصارف المنشئة الأخرى قادرة على تنوع مصادر تمويلها كلما انخفضت كلفة رأس المال، ومن المرجح في هذه الحال أن ينعكس هذا الانخفاض في عروض الأسعار المقدمة للمستهلكين، وإن لم يتم تقديمها طوعا سيتم فرضها بفعل قوى المنافسة نتيجة الزيادة في مصادر العرض.
- **القطاع المالي:** يساهم التوريق في خلق سوق أكثر تكاملا من خلال تقديم فئات جديدة من الأصول المالية التي تناسب رغبات المخاطر لدى المستثمرين، وعن طريق زيادة إمكانية المستثمرين في تحقيق فوائد التنوع التي تلبي حاجات قطاعات السوق المختلفة، ومن المرجح أن تزيد من إمكانية السوق وفرص النمو، نظراً لأن نموها لن يكون محصوراً بحجم الهيئات المالية، ويميل إلى إحداث بيئة تنافسية نتيجة لزيادة مصدر العرض.³

¹ دراسة بعنوان دعوات للغرب لتطبيق الشريعة الإسلامية كحل للأزمة المالية متاحة على الرابط:

<https://www.alukah.net/sharia/0/3723/#ixzz75iTRQgim> تم الاطلاع بتاريخ 2023/04/24 على الساعة 22:00.

² بباس منيرة، التوريق بين الواقع العملي والتكييف الشرعي، دراسة صادرة عن مجلة البحوث الاقتصادية والمالية جامعة سطيف 1، المجلد 04، العدد 01، الجزائر، 2017، ص 376.

³ المرجع نفسه، ص 378.

من أجل إنجاح عملية التوريق، فإنه يستوجب تبسيط إجراءات التنفيذ على الرهن العقاري، ذلك رغم أن المشرع جعل عملية تسجيل التنازل مجاناً طبقاً لنص المادة: 20 من القانون المدني، إلا أنه لم يبين إجراءات التنفيذ على رهون الرسمية في حالة عدم الوفاء من طرف المدينين لمؤسسة التوريق، وعليه يمكن الرجوع للقواعد العامة في الرهن الرسمي، وهي إجراءات طويلة ومكلفة، مما يتوجب على المشرع البحث عن تنظيم إجراءات بسيطة تلقى نجاحاً ويجد أطرافها الثقة والضمان.

الفرع الثاني

الصيغ الإسلامية الخاصة بالتمويل العقاري كبديل للتوريق

هناك اختلاف بين صيغ التمويل العقاري التقليدي والتمويل الإسلامي، حيث هناك العديد من الصيغ تتمثل في التمويل العقاري بنظام القرض الحسن، التمويل العقاري بنظام الاستصناع والسلم، التمويل العقاري بنظام الشراكة، التمويل العقاري بنظام المضاربة والمرابحة¹، التمويل العقاري بنظام التأجير المنتهي بالتملك، غير أننا سنتعرض لهذا الأخير فقط، وذلك لأنه مطبق في الواقع في بعض البنوك الجزائرية حتى لا تحيد الدراسة عن طابعها القانوني والذي يطلق عليه أيضاً التأجير الرأس مالي.

حيث يقدم المصرف تمويلاً عن طريق شراء عقار يتم تأجيرها لطالب التمويل، ويجمع هذا التأجير بين صيغتي البيع والشراء وذلك باتفاق المصرف مع طالب التمويل بثمان محدد للعقار يتم تقسيطه في آجال محددة، ولكن عقد بيع مؤجل لا ينتج آثاره على الفور، بل تبقى علاقة البنك المانح للتمويل العقاري مع المتعامل محكومة بعقد إيجار طوال فترة سداد الأقساط الإيجارية، وبعد الانتهاء من سداد الأقساط التي تمثل قيمة العقار تقول ملكيته إلى طالب التمويل، وعليه فإنه يتم الفصل بين عقد التأجير وعقد التملك، حيث أنه لكل عقد حقوق والتزامات لدى الأطراف تختلف باختلاف العقدين بحيث يتم توقيع عقد الإجارة وفي نهاية التأجير يتم توقيع عقد البيع وانتقال الملكية للعميل.²

¹ للاطلاع أكثر على هذه المصادر التمويلية الإسلامية راجع: أحمد فراس العوران، الأزمة الاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور إسلامي، الطبعة 01، منشورات المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الأردن، 2012، ص 492 وما يليها.

² خالد أحمد علي محمود، الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية، مرجع سابق، ص 406.

في حقيقة الأمر هذه الصيغة الإسلامية في التمويل تشبه كثيراً عقد الاعتماد الإيجاري¹ المنظم قانوناً والتي استحدثها المشرع كآلية للقرض العقاري.

من خلال ما تقدم خلصنا إلى أن المختصين في دراسة التمويل المالي حاولوا تعديل أسلوب التمويل العقاري التقليدي من خلال الأساليب التي جاءت بها الشريعة الإسلامية وضبط عملية التوريق في صورة صكوك إسلامية، وهي وثائق ذات قيمة متساوية عند إصدارها وقابلة للتداول ولا تقبل التجزئة وتمثل حصص شائعة في ملكية أعيان ومنافع أو خدمات أو موجودات مشروع معين.

ملخص الفصل الثاني

¹ لفهم أكثر حول مفهوم الاعتماد الإيجاري، راجع: طيبي أمال، الاعتماد الإيجاري والعقود المماثلة له، دراسة مقارنة، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، الصادرة عن كلية الحقوق جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، الجزائر، 2022، ص ص 533، 562.

إن التوريق أداة مهمة ويمكن أن تؤدي دوراً فاعلاً في توفير السيولة للمؤسسات المصرفية وغير المصرفية وتحسين معدلات كفاية رأس المال من خلال بيع محافظ القروض الخاصة بالأصول المالية غير السائلة، وتخفيض المخاطر الائتمانية للأصول، كما يترتب عليه كلفة تمويل الديون ومصروفات مصاحبة لإنشاء الدين ودفع أجور المصرفيين وتكاليف الاستشارات المحاسبية والقانونية والضريبية، فضلاً عن كونها تؤدي دوراً فاعلاً في جذب الادخارات المحلية وتوجيهها صوب الاستثمار.

غير أن هذه العملية لا تخلو من المخاطر، لذلك تقرر لها ضمانات من شأنها تعزيز الائتمان وتحقيق الاستقرار المالي للمؤسسات، وكذا طمأنينة الأطراف وزيادة الثقة بينهم.

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة التي كانت حول موضوع إعادة التمويل الرهني كآلية لضمان القروض العقارية، اتضح لنا أنها تعتبر من بين الوسائل التي استعملها المشرع بغرض تمويل مختلف المشاريع المتعلقة بالعقارات والتعاونيات العقارية، وهذا نظرا للمميزات التي تميز القروض العقارية على غيرها، ولذلك استحدث المشرع شركة إعادة التمويل وتقنية توريق القروض الرهنية لجعل منها وسيلة لضمان القرض العقاري ولتعزيز وتشجيع دور البنوك التجارية في منح القروض العقارية.

إن توريق الديون صيغة تمويلية حديثة تؤدي دورا كبيرا في توفير رؤوس الأموال للمؤسسات المالية المصرفية وذلك بتحويل أصول غير سائلة في صورة ديون على الغير إلى أصول سائلة قابلة للتداول، مما يساعد هذه المؤسسات على توسيع أنشطتها الاستثمارية في مجالات الاقتصاد كافة وبالتالي تنمية هذه القطاعات، كما أنه يساهم في تنشيط سوق تداول السندات مما يحفز أسواق المال، ومن خلال ذلك كله يمكن تحقيق النمو الاقتصادي، وهذا ما تسعى شركة إعادة التمويل الرهني إلى تحقيقه.

يلعب الائتمان دورا فعالاً في سد الاحتياجات التمويلية للمؤسسات والقطاعات الاقتصادية المختلفة وتوجيه النشاط الاقتصادي نحو المشاريع الاستثمارية، كما يعتبر النشاط الأساسي للبنوك والمصدر الرئيسي لإيراداتها، ويعد القرار الائتماني المترجم الفوري الذي يقوم بترجمة المدخرات القومية إلى استثمارات قومية عن طريق ضخ الأموال في الاقتصاد، نتيجة لذلك تعد قرارات منح القروض والتسهيلات الائتمانية المختلفة أهم القرارات التي تتخذها البنوك وأكثرها حساسية، خاصة وأن هذه القرارات عادة ما تكون محفوفة بمخاطر يمكن أن تؤدي إلى تعثر القروض المصرفية، وتعد البيانات والمعلومات الائتمانية الأساس الذي تستند عليه عملية صناعة القرارات.

النتائج المتوصل إليها

- نظم المشرع الجزائري تقنية توريق القروض الرهنية في القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية، الآلية التي تتمثل في تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم إما بالتنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى، أو قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.
- يستخدم التوريق كاستراتيجية أساسية لتجنب المخاطر، خاصة مخاطر السيولة ومخاطر الإفلاس.
- شركة إعادة التمويل الرهني مؤسسة التوريق الوحيدة النشطة في الجزائر، وهي مؤسسة ذات غرض خاص لا تمارس إلا نشاط مالي واحد ألا وهو التوريق.
- لقد حصر المشرع مجال إعادة التمويل الرهني في القروض الرهنية والمتمثلة في تلك الممنوحة في إطار التمويل العقاري فقط وذلك من أجل اقتناء مساكن فردية أو إصلاحها أو توسيعها.

الاقتراحات

- لا بد من وجود بنية تشريعية يضم نصوصاً قانونية متكاملة تحكم وتضبط سير التوريق ودور كل المؤسسات القائمة بصفة دقيقة وبرقابة مستمرة من لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها.
- 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 بالنظر لدور التوريق كأداة مالية حديثة لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك.
- فتح المجال لعملية التوريق وتوجيهه نحو قطاعات أخرى للاستثمار وعدم حصره في قطاع السكن فقط.

- لا بد من ملائمة الأوراق المالية المعروضة في عمليات التوريق لأهداف المستثمرين من حيث تنوع أجالها واختلاف عوائدها باختلاف درجات المخاطر التي يتعرض لها المستثمرون في هذه الأوراق المالية.
- يجب وضع نصوص دقيقة لنشاط التوريق خاصة فيما يتعلق بالإجراءات، لان النصوص الموجودة غير كافية.
- على المشرع التفكير في وضع إطار قانوني واسع لهذه العملية ليشمل مجالات الأخرى غير قطاع السكن خاصة وأن هناك تجارب عالمية في المجال.
- التفكير في إنشاء وتطوير مراكز ومؤسسات متخصصة تعمل على جمع وتحليل وحفظ بيانات عملاء التمويل بالمصارف والمؤسسات المالية والتمويلية، من خلال العمل بآليات أنظمة الاستعلام الائتماني.
- الإسراع في تطبيق رقم التعريف الوطني الموحد لدى جميع البنوك والمؤسسات المالية ومركزيات المخاطر وذلك لتسهيل جمع وتبادل المعلومات الائتمانية وإشراك كيانات أخرى في تبادل المعلومات الائتمانية على غرار البنوك والمؤسسات المالية.
- قيام بنك الجزائر بإحكام رقابته على البنوك والمؤسسات المالية لاسيما فيما يخص التصريح بجميع المعلومات الائتمانية عن المقترضين.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

I. المصادر:

أولاً: النصوص القانونية الوطنية:

1. القوانين:

- القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، العدد 86 المؤرخة في 25/12/2002.
- القانون رقم 05/03 المؤرخ في 18/03/2003، المتعلق بالمساهمة في رأس المال الاجتماعي للمؤتمن المركزي على السندات، ملحق بالقرار المؤرخ في 15/09/2003، المتضمن التصديق على لجنة تنظيم البورصة، ومراقبتها، الجريدة الرسمية، العدد 73 المؤرخة في 30/11/2000.
- القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، العدد 85 المؤرخة في 30/12/2004.
- القانون 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية الصادر في 2006.

2. المرسوم التشريعي:

- مرسوم تشريعي رقم 93/10 مؤرخ في 23 ماي 1993 يتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية، عدد 34، صادر في 23/05/1993 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 03/04 المؤرخ في 17 فيفري 2003، الجريدة الرسمية، عدد 11، صادر بتاريخ 19 مارس 2003.

3. المقرر:

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

4. النظام:

- النظام رقم 02-03، المؤرخ في 14/11/2002، المتضمن المراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية.

ثانياً: النصوص القانونية الأجنبية:

- Loi N°88- 1201 du 23 Décembre 1988, Relative aux organisme de placememt collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créance, J O R F, du 31 Décembre 1988.

II. المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية:

1. الكتب:

- أحمد عبد الرحمن الملحم ومحمود أحمد الكندري، عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق، مجلس النشر العلمي، دولة الكويت، 2004.
- أحمد فراس العوران، الأزمة الاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور إسلامي، الطبعة 01، منشورات المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الأردن، 2012.
- الصديق محمد الأمين الضير، الغرر في العقود وآثاره في التطبيقات المعاصرة، الطبعة 01، منشورات المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، السعودية، 1993.
- بلطاس عبد القادر، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة 02، الجزائر، 2007.

- بول ميلز، جون بريسلي، التمويل الإسلامي النظرية والتطبيق ترجمة كرسي سابق لدراسات، الأسواق المالية والإسلامية، السعودية 2014.
 - حسين فتحي عثمان، التوريق المصرفي الممارسة والإطار القانوني، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2012.
 - حكيم براضية، جعفر هني محمد، دور التصكيك الإسلامي في إدارة السيولة في البنوك الإسلامية، دار اليازوري العلمية، الأردن، 2019.
 - خالد أحمد علي محمود، الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، مصر، 2019.
 - خالد أحمد علي محمود، فن إدارة المخاطر في البنوك وسوق المال، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، مصر، 2019.
 - رمضان علي السيد معروف، التجارة الإلكترونية في اليابان ومدى استفادة مصر منها، الجزء الأول، الطبعة 01، مكتبة جزيرة الورد، مصر، 2012.
 - سلمان زيدان، إدارة الخطر والتأمين، دار المناهج، الأردن، 2010.
 - شعيب شنوف، التحليل المالي الحديث وفقاً للمعايير الدولية للإبلاغ المالي "IFR"، زهران للنشر، الأردن، 2014.
 - عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل قطاع السكن في الجزائر، الطبعة 02، دون دار نشر، الجزائر، 2007.
 - عبد المجيد عبد المطلب، البنوك الشاملة، عملياتها وإدارتها، الدار الجامعية بالإسكندرية، مصر، 2001.
 - علي أحمد عبيد الحجازي، التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرهن العقاري، الطبعة 02، دار النهضة العربية القاهرة، 2001.
 - فاطمة سيد عبد القادر، المشتقات المالية والأزمات المالية، دار حميثرا للنشر والترجمة، مصر، 2017.
 - محمد إبراهيم خيرى الوكيل، الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور إسلامي، منشورات مكتبة القانون والاقتصاد، السعودية، 2014.
 - محمد البلتجي، المصارف الإسلامية "النظرية-التطبيق-التحديات" الطبعة 01، مكتبة الشروق الدولية للنشر، مصر، 2012.
 - محمد الصالح الحناوي، جلال إبراهيم العبد، بورصة الأوراق المالية بين النظرية والتطبيق، درا الجامعة الجديد، مصر، 2002.
 - محمد الصيرفي، إدارة العمليات المصرفية العادية، غير العادية، الإلكترونية، الطبعة 01، دار الفجر، مصر، 2016.
 - محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، الطبعة 01، دار المناهج الأردن، 2014.
 - منير إبراهيم هندي، الفكر الحديث في إدارة المخاطر المالية "الهندسة المالية باستخدام التوريق والمشتقات"، الجزء الأول، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر.
 - نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، دار القلم، سوريا، 2008.
- 2. المقالات:**
- 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.
 - بباس منيرة، التوريق بين الواقع العملي والتكليف الشرعي، دراسة صادرة عن مجلة البحوث الاقتصادية والمالية جامعة سطيف 1، المجلد 04، العدد 01، الجزائر، 2017.
 - بشير محمودي، توريق القروض الرهنية، أداة تمويلية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، الصادرة عن جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، 2021.
 - بلعزوز بن علي، استراتيجيات إدارة المخاطر في المعاملات المالية مجلة الباحث، المجلد 07، العدد 07، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، 2009/06/01.

- بن رجم محمد خميسي، التوريق وواقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 08، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010.
- بوخرص عبد العزيز، مركزية مخاطر المؤسسات والعائلات جهاز متجدد للرقابة والاستعلام المصرفي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مجلة علمية دولية فصلية، المجلد 52، العدد 04، الصادرة عن كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015.
- دردر نصيرة، التوريق البنكي أداة لجلب السيولة وتحقيق الربح، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 12، مركز البصيرة للبحوث والاستثمارات والخدمات التعليمية، الجزائر، 2009.
- جاسم عيدان براك المعموري، وآخرون التوريق وأثره على إدارة المخاطر في مؤسسات الائتمان "دراسة تحليلية لعينة من المصارف التجارية"، مجلة العلوم الصرفة والتطبيقية، المجلد 27، العدد 03، الصادرة عن جامعة بابل، العراق، 2019/06/30.
- ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مقال تم نشره في مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية الصادرة عن جامعة أحمد دراية - أدرار، المجلد 01، العدد 08، الجزائر، 2017.
- سعدية مكدال، دور عمليات التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 13، العدد 01 الصادرة عن جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 2018/06/10.
- شعبان فرج، التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي، مجلة رؤى اقتصادية، المجلد 03، العدد 05، الصادرة عن جامعة حمة لخضر بالوادي الجزائر 2013/12/31.
- طيبي أمال، الاعتماد الايجاري والعقود المماثلة له، دراسة مقارنة، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، الصادرة عن كلية الحقوق جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، الجزائر، 2022.
- عبد العزيز خنفوسي، تقنية توريق القروض الرهنية، مجلة منازعات الأعمال الدولية، جامعة الحسن الأول بسطات، المغرب، العدد 18، بتاريخ 2016/11/30.
- عبد الله الحسن محمد، دور الاستعلام الائتماني في ترقية أداء المصارف، مجلة المصرفي، بنك السودان المركزي، العدد 67، السودان، ديسمبر 2011.
- علاء حسين علي، توريق الديون وضوابطه في التعاملات الشرعية "دراسة قانونية"، دراسة صادرة عن مجلة أحوال القانون والمحاكم، الصادرة عن جامعة الأنبار، العراق، 2021.
- عمر طالب عبد الحميد غوني، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر "دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH"، مجلة الأكاديمية العربية، العدد 02، الدنمارك، 2007/06/30.
- فرج شعبان، التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي، مجلة رؤى اقتصادية، العدد 05، الصادرة عن جامعة الوادي كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، الجزائر، 2013.
- لويذة أوصغيرة، استخدام أدوات التحليل المالي كآلية للتعقب بالمخاطر الائتمانية للمؤسسة الاقتصادية في البنوك الجزائرية، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، المجلد 03، العدد 05، الصادرة عن جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر، 2016/06/15.
- محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 47، العدد 03، الصادرة عن جامعة الجزائر، تاريخ 2010/04/15.
- محمد خميسي بن رجم، التوريق وواقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 04، العدد 02، الصادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010/12/03.

- محمود محي الدين، التوريق-الابعاد الاقتصادية والمالية، مجلة اتحاد المصارف العربية، العدد 257، لبنان، 2002.
- مفتاح صالح ومعارفي فريدة، متطلبات كفاءة سوق الأوراق المالية، دراسة لواقع أسواق الأوراق المالية العربية وسبل رفع كفاءتها، مجلة الباحث، العدد 07، الصادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010.
- منى خالد فرحات، توريق الدين التقليدي والإسلامي "دراسة مقارنة"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد 01، سوريا، 2013.
- نعناعة بوحفص جلاب، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، المجلد 05، العدد 01، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بسكرة، الجزائر، 2010/03/17.
- يمينه بوزكري وعبد الرزاق حبار، دور بنك الجزائر في تطوير نظام مركزي للاستعلام الائتماني، مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية، الصادرة عن جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد 06، العدد 01، الجزائر، 2020.

3. الرسائل الجامعية:

أ. الدكتوراه:

- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2016/2017.

ب. رسائل الماجستير:

- امجد الشائع، أثر عملية التوريق المصرفي في ظهور الأزمة المالية العالمية (2002-2009)، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة تليجي عمار بالأغواط، الجزائر، السنة الجامعية 2013/2014.
- سرارمة مريم، دور المشتقات المالية وتقنية التوريق في أزمة 2008، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد، تخصص مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.
- عرار الباقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2008/2009.
- مصطفى سميعة، 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.

ج. الملتقيات والأيام الدراسية:

- حسن فتحي عثمان، التوريق المصرفي للديون، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث للقانونيين المصريين حول الجوانب القانونية للعمليات المصرفية، كلية الحقوق، جامعة حلوان بالقاهرة، مصر، يومي 19-20 ديسمبر 2002.
- عبد القادر زيتوني، التصكيك الإسلامي "ركب المصرفية الإسلامية في ظل الأزمة العالمية"، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور إسلامي، المعهد العالمي للفكر الإسلامي بالتعاون مع جامعة العلوم الإسلامية العالمية في عمان، الأردن، يومي 01-02 ديسمبر 2010.
- علي أحمد عبيد الحجازي، التوريق، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث لقوانين المصريين حول الجوانب القانونية للعمليات المصرفية، كلية الحقوق، جامعة حلوان بالقاهرة، مصر، يومي 19-20 ديسمبر 2002.
- علي محي الدين القره داغي، الصكوك الإسلامية "التوريق"، دراسة فقهية اقتصادية تطبيقية، بحث مقدم للدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد بإمارة الإمارات المتحدة العربية، 2009.
- علي يوسفات، التوريق والأزمة المالية العالمية، مداخلة في إطار الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية المصرفية "النظام المصرفي الإسلامي نموذجا"، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، المركز الجامعي خميس مليانة، الجزائر، يومي 05-06 ماي 2009.

- فؤاد محمد أحمد محيسن، الصكوك الإسلامية "التوريق"، دراسة فقهية اقتصادية تطبيقية، بحث مقدم للدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد بإمارة الشارقة، الإمارات المتحدة العربية، 2009.
- فتيحة إسماعيل محمد مشعل، التوريق وعلاقته بالأزمة المالية العالمية الراهنة "رؤية فقهية"، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث عشر، حول الجوانب القانونية والاقتصادية للآزمات المالية العالمية، كلية الحقوق جامعة المنصورة، مصر، يومي 01-02 أبريل 2009.
- مبروك بلعزام، محاضرات في نظام البورصة ملقاة على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون المؤسسات المالية، جامعة لمين دباغين بسطيف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2019/2020.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية:

- Michall Kisserand and others, restarting securitization markets "policy proposals and pitfalls", International Monetary Fund (IMF), Washington, USA, October 2009.
- Suleman Baig, Moorad Choudhry, The Mechanics of Securitization, A Practical Guide to Structuring and Closing Asset-Backed Security Transactions, Wiley Finance Series, United States of America, 2013.
- Thierry Granier, Corynne Jaffaux, la Titrisation aspects juridique et financier. lère édition, Economica, France, 1997.

III. المواقع الالكترونية:

- <https://ar.wikipedia.org/wiki>
- <http://blogs.lesechos.fr/echos-d-hier/10-mars-1989-le-plan-brady-sur-les-a9514.html>
- <https://www.nationalbonds.ae>
- <http://www.sgci.dz/>
- <http://srh-dz.org>
- <https://www.alukah.net/sharia/0/3723/#ixzz75iTRQgim>
- <https://www.a7wallaw.com>

الملاحق

نموذج استمارة طلب قرض عقاري

القرض الشعبي الجزائري

CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE



مجموعة الإستغلال :
 وكالة التوظيف :
 رقم حساب :
 رقم الحساب :

Dossier N° : رقم الملف
 N° Compte d'épargne : : رقم حساب التوفير

(طلب قرض عقاري)
(Demande d'un Crédit Immobilier)

Etat Civil	القوين / الكفالة Conjoint / Caution	الطالب Demandeur	الحالة المدنية
Non :			اللقب :
Prénoms :			الاسم :
Date de naissance :			تاريخ الميلاد :
Lieu de naissance :			مكان الإقامه :
Situation Familiale :			الحالة العائلية :
Personnes à charge :			الأفراد المعتمد بهم :
Adresse actuelle :			العنوان الحالي :
Téléphone :			رقم الهاتف :
Références Bancaires			المراجع البنكية :
CPA / Compte No :			ق.ش.ج / حساب رقم :
ouvert le :			مفتوح بتاريخ :
CFA / Livret No :			ق.ش.ج / دفتر رقم :
ouvert le :			مفتوح بتاريخ :
Autres Banques			البنوك الأخرى :
Compte No :			حساب رقم :
ouvert le :			مفتوح بتاريخ :
Demandeur Salarié	القوين / الكفالة Conjoint / Caution	الطالب Demandeur	الطالب الأجير
Employeur/ Nom ou			المستخدم / الاسم أو
Raison Sociale :			العنوان التجاري :
Adresse :			العنوان :
Activité :			النشاط :
Demandeur/Fonction			الطلب / المهنة
Exercée :			الممارسة :
Depuis le :			منذ تاريخ :
Ancienneté dans			الأقدمية في
l'emploi précédent :			المهنة السابقة :

الفهرس

قائمة المحتويات

الصفحة	البسمة.....
	إهداء.....
	شكر وعرفان.....
01	مقدمة.....
06	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي لإعادة التمويل
07	الرهنى.....
08	المبحث الأول: الإطار النظري لعملية إعادة التمويل
08	الرهنى.....
11	المطلب الأول: مفهوم إعادة التمويل
14	الرهنى.....
15	الفرع الأول: التطور التاريخي لآلية إعادة التمويل
17	الرهنى.....
19	الفرع الثاني: تعريف وأهمية آلية إعادة التمويل
19	الرهنى.....
20	المطلب الثاني: دوافع لجوء الجهة المقرضة لتوريق القرض
23	العقاري.....
24	الفرع الأول: دوافع اللجوء الى عملية اعادة التمويل
24	الرهنى.....
28	الفرع الثاني: مزايا عملية إعادة التمويل
31	الرهنى.....
34	المبحث الثاني: تنفيذ عملية
36	التوريق.....
37	المطلب الأول: جهاز تنفيذ عملية التوريق
38	(SRH).....
38	الفرع الأول: النظام القانوني لشركة إعادة التمويل
40	الرهنى.....
45	الفرع الثاني: مرتكزات عملية التوريق بواسطة جهاز
46	(SRH).....
47	المطلب الثاني: سير عملية التوريق.....

51	الفرع الأول: الأطراف المتدخلة في إعادة التمويل
51	الرهنى.....
51	الفرع الثاني: سير عملية التوريق بالنسبة للجهة المانحة للقرض
53	العقارى.....
53	الفرع الثالث: سير عملية التوريق بالنسبة لشركة إعادة التمويل
54	الرهنى.....
57	ملخص الفصل الأول.....
59	الفصل الثاني: إدارة خطر عدم تحصيل القرض
61	العقارى.....
65	المبحث الأول: أثر عملية إعادة التمويل الرهنى والضمانات التي تحد من
71	خطره.....
73	المطلب الأول: خطر تعثر القرض
75	العقارى.....
	الفرع الأول: التصدي لخطر تعثر القرض
	العقارى.....
	الفرع الثاني: آثار عملية التوريق.....
	المطلب الثاني: الضمانات القانونية للحد من مخاطر عملية إعادة التمويل
	الرهنى.....
	الفرع الأول: إبرام عقد بيع حقيقي للأصول المتنازل عنها.....
	الفرع الثاني: التقييم الائتماني للأصول على
	الوفاء.....
	المبحث الثاني: مستقبل توريق القروض العقارية في الجزائر كآلية
	لضمانه.....
	المطلب الأول: التحديات التي تواجه توريق القروض العقارية في الجزائر
	وآفاقه.....
	الفرع الأول: التحديات التي تواجه التوريق في
	الجزائر.....
	الفرع الثاني: آفاق التوريق في
	الجزائر.....

المطلب الثاني: الآراء الفقهية لمعالجة تعثر توريق القرض العقاري.....	
الفرع الأول: ضرورة تفعيل نظام التمويل العقاري الإسلامي.....	
الفرع الثاني: الصيغ الإسلامية الخاصة بالتمويل العقاري كبديل للتوريق.....	
ملخص الفصل الثاني.....	
خاتمة.....	
قائمة المصادر والمراجع.....	
ملاحق.....	
الفهرس.....	
ملخص المذكرة.....	

ملخص المذكرة

إن الاستثمار في المجال العقاري من شأنه النهوض بالاقتصاد الوطني وفتح المجال أمام جميع المتعاملين والمستثمرين الوطنيين والأجانب للاستثمار في العقار إلى جانب فتح المجال للاستثمار في القروض العقارية الممنوحة لإنجاز المشاريع السكنية خاصة، والتي تحتاج إلى أموال ضخمة ومستثمرين لا يهابون المخاطر نتيجة لوضع جدول أعمال تقييمي لمجابهة أي ظرف طارئ، نظرا لما يمتاز به القرض وهو طول الأجل.

ولأن التمويل يشكل عائقا كبيرا للمستثمرين في المجال العقاري وأيضا في مجال القروض رغم كونها مضمونة برهن رسمي، كان لا بد من تبني سياسة وآليات جديدة تشجيع الاستثمار وتوفير السيولة المالية، فاستحدثت المشرع شركة إعادة التمويل الرهني وتقنية توريق القروض الرهنية لمساعدة المؤسسات المالية والبنوك في الاستثمارات وتشجيعها على منح القروض العقارية، فخص المشرع هذه التقنية بالقانون 05/06 المتعلق بتوريق القروض العقارية والصادر سنة 2006، ولأن هذه العملية تحتل بعض المخاطر فقد جعلت مؤسسة التوريق المتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني بعض الضمانات التي بدورها تحول دون وقوعها. ولأن التوريق لا يزال مفيدا ولا يمكن الاستغناء عنه نظيرا لمزاياه الكبيرة إلا أنه وجب على المشرع ضبطه بشكل أفضل وذلك عن طريق تحديد ضمانات أكبر حتى لا تقع مؤسسة التوريق في أزمات من الممكن أن تضعها في موضع سيء.

الكلمات المفتاحية: إعادة التمويل الرهني، التوريق، الاستثمار، تعثر القرض العقاري.

Summary

Investing in the real estate field would advance the national economy and open the way for all national and foreign dealers and investors to invest in real estate as well as opening the way for investment in real estate loans granted for the completion of residential projects in particular, which need huge funds and investors who are not afraid of risks as a result of setting an evaluation agenda to confront Any emergency circumstance, due to what distinguishes the loan, which is the long term.

Nevertheless, financing constitutes a major obstacle for investors in the real estate field and also in the field of loans, although they are secured by an official mortgage, which necessitated the adoption of new policies and mechanisms to encourage investment and provide financial liquidity. In granting real estate loans, the legislator singled out this technique in Law 06/05 related to the securitization of real estate loans issued in 2006, and because this process carries some risks, the securitization institution represented by the (SRH) has made some guarantees that in turn prevent it from occurring.

And because securitization is still useful and indispensable due to its great advantages, the legislator must control it better by specifying greater guarantees so

that the securitization institution does not fall into crises that could put it in a bad position.

key words: Mortgage refinancing, securitization, investment mortgage default.