

دور نظام "توريق القروض الرهنية" في تمويل الترقية العقارية

الدكتورة: كسال سامية

أستاذة محاضرة صف "ب"
كلية الحقوق و العلوم السياسية
جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول :

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

تمهيد:

أقر عدد من الخبراء العرب، من بينهم الجزائريون، الذين ناقشوا نتائج مؤتمر "دبي" حول "التنمية العقارية" في دورته الثالثة، المنعقد في الإمارات العربية المتحدة، في مارس 2011، أن آلية "توريق الرهن العقاري" آلية مستمدة من النظام الإسلامي، ومطبقة في أوروبا بنجاح، وقد استوردتها الجزائر من الدانمرك، لأنها آلية لا تتطلب احتياطات مالية كبيرة للاستثمار في سوق السكن¹

يعد القطاع العقاري بشكل عام، والقطاع الإسكاني بشكل خاص، أكثر القطاعات التي تعاني من مشكلة توفر مصادر التمويل، نظرا لأن هذه المصادر يفترض أن تكون مبالغها ضخمة، وأجلها طويلة، مما تطلب البحث عن مصادر تمويل جديدة لمواجهة نمو القطاع العقاري، حيث أن مصادر التمويل التقليدية غير قادرة على مواجهته، مما دعا البحث عن أساليب تمويلية جديدة، ليست بالضرورة قروضا مباشرة من المؤسسات الائتمانية، والبنوك وشركات الإقراض ومؤسسات التمويل العقارية التقليدية، وأنتج ذلك أدوات تمويلية مبتكرة عن طريق الأسواق المالية. فلم تعد الخدمات المصرفية تقتصر على تقديم خدمات القروض والاستثمار وأعمال الوكالة وغيرها، بل تنوعت لتشمل صناعة التأمين، وتحويل أصول مالية غير سائلة إلى أدوات مالية تتداول في السوق المالي وهو ما يعرف بالتوريق²

لم تعرف السوق المصرفية الجزائرية عملية التوريق قبل سنة 2006، على الرغم من أن هذه التقنية كانت معروفة في الدول الأخرى منذ السبعينات³ فقد كان الاقتصاد الجزائري يرتكز على النظام الموجه أو المخطط، وانتقل تدريجيا في بداية التسعينات إلى نظام السوق الحر، وفي تلك المرحلة صدر قانون النقد والقرض رقم 10/90 المؤرخ في 14 أفريل 1990⁴ على الرغم من أنه لا يعارض القيام بهذه العملية من قبل البنوك الجزائرية، إلا أنه جاء خال من أي نظام قانوني ينظم عملية التوريق. كما أنه على الرغم من تنظيم بورصة القيم المنقولة بموجب المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23 ماي 1993، المعدل والمتمم⁵، بقيت البورصة الجزائرية ذات نشاط ضعيف تكاد تكون شبه منعدمة في السوق الاقتصادي الجزائري.

شهد النظام المصرفي الجزائري ارتفاعا ملحوظا في حجم الديون المتعثرة والديون المشكوك في تحصيلها لدى كل من البنوك المركزية والمؤسسات المالية على حد سواء، وتعود هذه الظاهرة إلى الممارسات الخاطئة في عمليات الإقراض وعدم تطبيق المصارف

للقواعد المصرفية وإهمالها للنواحي الفنية والشروط والضوابط المطلوبة لمنح القرض، وترقب على ذلك اندفاع تلك المصارف في منح التسهيلات والقروض الكبيرة بكل أنواعها. والمعالجة التقليدية المستخدمة في تسوية هذا النوع من القروض هو اللجوء إلى تسييل الضمانات أو الرهون، خاصة الرهون العقارية كالأراضي والمباني، كما قد تلجأ بعض المصارف إلى المساهمة في رأس مال الشركة المدينة بقيمة الديون التي بذمتها لغرض تحصيل الدين واعتباره استثماراً جديداً، غير أن ما يهم المصرف هو ضمان استرداد مبلغ القرض وليس تصفية الرهون، فهو لا يريد أن يمتلك الشركة أو يصفقها مقابل الدين، بل يطمح أن تنجح المشاريع الاستثمارية حتى ينتعش النشاط الاقتصادي والتجاري، وللجمع بين الهدفين، والحد من الآثار السلبية للديون المتعثرة، ابتكرت المصارف آلية جديدة لتحصيل الديون هي "توريق القروض الرهنية العقارية"⁶ أحدث المشرع الجزائري تقنية "توريق القروض الرهنية" بموجب القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006⁷ غير أنه خلافاً للتشريعات الأخرى، قصر مجال تطبيقها على مجال القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكنات والمضمونة برهون عقارية، وهي تخص القروض الممنوحة في إطار اقتناء المساكن الفردية أو إصلاحها أو توسيعها أو القروض الممنوحة في إطار البناء الفردي للسكن. والواقع أن هذا المجال هو أول المجالات التي بدأت به عمليات التوريق في الولايات المتحدة الأمريكية⁸

إن عملية "توريق القروض الرهنية" تفيد في تسهيل تمويل السكنات المضمونة برهون عقارية، كما أنها وسيلة لتشجيع البنوك والمؤسسات المالية لتقديم قروض للقطاع العقاري، ووسيلة لتمويل المصرفي والائتمان المصرفي. ونتيجة لما سبق نتساءل ما هو دور آلية "توريق القروض الرهنية" في تمويل الترقية العقارية في القانون الجزائري؟

للإجابة على هذه الإشكالية رأينا تقسيم البحث إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: ماهية توريق القروض الرهنية.

المبحث الثاني: توريق القروض الرهنية وسيلة لتمويل الترقية العقارية.

المبحث الأول: ماهية توريق القروض الرهنية

إن تقنية "توريق القروض الرهنية" تقنية حديثة في الجزائر، لذا نتعرض إلى تحديد تعريفها (المطلب الأول) وأطراف العملية القانونية (المطلب الثاني)، وكذلك أحكامها (المطلب الثالث)، مع تقديم بعض الملاحظات الخاصة بخصوصية التوريق في القانون الجزائري (المطلب الرابع).

المطلب الأول: تعريف التوريق.

يمكن تعريف التوريق لغة (الفرع الأول)، فقها (الفرع الثاني)، وتشريعا (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التعريف اللغوي.

التوريق كلمة مترجمة لمصطلح اقتصادي فرنسي titrisation وبدورها هي ترجمة لمصطلح إنجليزي هو securitization، والذي تعني التسديد أو التصكيك أصل معين، وفي المجال البنكي، "تقوم البنوك أو المقرضين ببيع أصل مثل قرض معين، في أسواق رأس المال على شكل قيم منقولة⁹ أو "تحويل أصول مالية غير سائلة مثل القروض وغيرها، إلى أوراق مالية (أسهم وسندات) قابلة للتداول في أسواق رأس المال¹⁰

الفرع الثاني: التعريف الفقهي.

لا يوجد تعريف دقيق وشامل للتوريق، إلا أنها تصب جميعا في نفس المعنى، فقد اختلف الفقه في وجهة نظره إلى التوريق، فيرى جانب من الفقه¹¹ أن التوريق وسيلة أساسية لزيادة السيولة المالية، وعرفها على أنها: "عملية الحصول على الأموال عن طريق خلق أصول مالية جديدة قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية، وبذلك يضمن نظام التوريق تحويل الموجودات المالية من المقرض الأصلي إلى آخرين، أو تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول، على أن تتمتع الديون المراد توريقها بدرجة من الجاذبية بالنسبة للمستثمرين في تلك الأسواق".

ويعرفها جانب آخر من الفقه¹² على أنها وسيلة لتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول وعرفها بأنها: "أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول، ووضعها في صورة دين واحد معزز

اتتمانيا، ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية، تقليلا للمخاطر وضمانا للتدفق المستمر للسيولة النقدية للبنك.

ويعرفها جانب آخر من الفقه¹³ بأنها أداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك، ذلك لأنها تعني: "إمكانية الحصول على تمويل جديد بضمان الديون المصرفية القائمة، إما من خلال إنشاء أصول مالية جديدة، أو من خلال تحويل الموجودات من المقرض الرئيسي إلى مستثمرين آخرين، وتحويل القروض إلى أوراق مالية يعطي للدائن فرصة ترويح قروضه وتحويلها إلى دائنين آخرين، ببيع الأوراق التي تمثلها وتداولها في البورصة، ويتم تحويل الموجودات المالية من المقرض الأصلي إلى مستثمرين جدد عن طريق وسيط يتمثل في الشركات المتخصصة التي تشتري سندات الدين الأصلية من الدائن الأصلي، وهو البنك عادة، ثم تصدر سندات جديدة تطرح للبيع مع انتقال الضمانات المصاحبة لسندات الدين الأصلي إلى السندات الجديدة".

الفرع الثالث: التعريف التشريعي.

عرفت المادة 2 من قانون التوريق رقم 05.06، التوريق كما يلي: "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي: التوريق: عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية وتتم هذه العملية على مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى
14

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

المطلب الثاني: أطراف عملية التوريق.

يتدخل في عملية التوريق عدة أطراف وهم: المدين (الفرع الأول)، مؤسسة التوريق (الفرع الثاني)، المؤسسة المالية المتنازلة عن الديون الرهنية (الفرع الثالث)، المؤتمن المركزي على السندات (الفرع الرابع)، المستثمرون (الفرع الخامس).

الفرع الأول: المدين.

المدين أو المقترض وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي المستفيد من القرض السكني، منحته له مؤسسة بنكية أو مالية، وهو صاحب القرض (السلفية) الرهنية المخصص لتمويل السكن.

فالمدين هو المواطن الذي يطلب قرض لشراء أو بناء أو ترميم مسكن، وتطبق عليه الأحكام المتعلقة بالقرض العقاري المنصوص عليها في المادة 96 من قانون رقم 02/11/02 المؤرخ في 24/12/2002. المتضمن قانون المالية لسنة 2003¹⁵

الفرع الثاني: مؤسسة التوريق.

عرف المشرع الجزائري مؤسسة التوريق في المادة 2 من قانون التوريق رقم 06-05 السالف الذكر بأنها: "هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية". وفي الواقع هي شركة إعادة التمويل الرهني SRH "المؤسسة المالية المتخصصة التي تقوم بتحويل الديون إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية.

تقوم مؤسسة التوريق بشراء القروض الرهنية من المؤسسة المتنازلة (البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض) وتقوم بعملية توريق هذه الديون، أي إصدار الأوراق المالية الممثلة لها.

ويخص إصدار هذه الأوراق المالية التشريع المعمول به، لاسيما المرسوم التشريعي رقم 93/10 المؤرخ في 23 ماي 1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، السالف الذكر، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 03/04 المؤرخ في 19 فيفري 2003. وعملا بأحكام المادة 703 من التقنين التجاري، تقوم الشركة عند الاكتتاب بإجراءات الإشهار. كما تقوم الشركة بتحديد قواعد ومضمون المذكرات التي توجه إلى إعلام المستثمرين، وشروط الحصول على تأشيرة لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها¹⁶

الفرع الثالث: المؤسسة المالية المتنازلة عن الديون الرهنية.

تسمى أيضا "المؤسسة المبادرة لعملية التوريق أو البادئة للتوريق"¹⁷، وهي مؤسسة ائتمانية معتمدة وفقا للمادة 72 من الأمر رقم 03-11 مؤرخ في 26 أوت 2003، متعلق بالنقد والقرض، معدل ومتمم¹⁸ تحوز ديونا رهنية وترغب في التنازل عن جزء منها أو كلها باستعمال تقنية التوريق.

وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 2 من قانون التوريق رقم 06-05 بأنها: "مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل، بواسطة جدول التنازل، عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن".

الفرع الرابع: المؤتمن المركزي على السندات (dépositaire central des titres).

أنشئ بموجب المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23 ماي 1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة والمعدلة بموجب المادة 2 من القانون رقم 04/03 المؤرخ في 19 فيفري 2003 ، ويعتبر أحد الهيئات التي تتضمنها بورصة القيم المنقولة، إضافة إلى لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة، وشركة تسيير بورصة القيم المنقولة.

حددت المادة 2 من قانون التوريق رقم 05.06 السالف الذكر، مهام المؤتمن المركزي على السندات، وتمثل في المحافظة على الأوراق المالية، وتداولها بالدفع من حساب إلى حساب، وكذلك إدارتها.

يجب على مؤسسة التوريق تسجيل الأوراق المالية التي قامت بإصدارها لدى المؤتمن المركزي على السندات، وتكون هذه الأوراق المالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية¹⁹

الفرع الخامس: المستثمرون.

هم مستثمرون مؤسساتيون institutionnel كشركات التأمين، البنوك والمؤسسات المالية، يقوم هؤلاء المستثمرين بشراء السندات من مؤسسة التوريق أو "مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH" من أجل الاحتفاظ بها بحثا على ما تدره من أرباح، أو إعادة بيعها في السوق المالية، فهي تمثل ديون مرهونة من الدرجة الأولى²⁰

المطلب الثالث: أحكام التوريق.

تخضع عملية إصدار واسترداد قيم الأوراق المالية من طرف مؤسسة التوريق SRH لقواعد قانونية ملزمة لها وللمستثمرين في هذا المجال، وقد ذكرها المشرع الجزائري في القسم الفرعي الخامس، من القسم الحادي عشر الخاص بالقيم المنقولة المصدرة من شركات المساهمة، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التشريعي رقم 08/93 المؤرخ في 25 أبريل 1993 المتضمن القانون التجاري²¹ ، وتكون هذه العملية ملزمة للغير في حالات التصفية والإفلاس، دون المساس بحقوق الغير الذي لم يكن على علم بها. كما نص القانون المتعلق بالتوريق رقم 05/06 ، على طبيعة الديون المورقة (الفرع الأول)، وعلى أحكام التنازل عن القروض الرهنية (الفرع الثاني)، وأحكام استرداد القروض (الفرع الثالث).

الفرع الأول: طبيعة الديون المورقة.

يقصد بها تلك الديون المضمونة برهون عقارية من الرتبة الأولى، وهي تلك الرهون الرسمية التي تأخذ أعلى درجة من الضمان، نص عليها المشرع في المادة 882 من التقنين المدني²²

فيشترط حسب المادة 10 من قانون التوريق رقم 05/06 ما يلي: "لا يمكن مؤسسة التوريق شراء قروض ما عدا تلك التي تمنح من طرف المؤسسات المتنازلة في إطار تمويل السكن، ويجب أن لا تكون هذه القروض متنازعا عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عنها."

كما اشترطت المادة 21 من قانون التوريق رقم 05/06 ما يلي: "يجب أن تكون القروض المتنازل عنها من المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق، في إطار تمويل السكن، مؤمنة إذا كانت النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن، يتجاوز ستين بالمائة (60٪)".

الفرع الثاني: كيفية التنازل عن القروض موضوع عملية التوريق (قانون Dailly).

تضمن الفصل الثالث من قانون التوريق رقم 05/06 السالف الذكر، أحكام التنازل عن القروض الرهنية، وتتمثل فيما يلي:

- يجب أن تكون القروض المتنازل عنها كتلة واحدة من القروض، وأن تكون عملية إصدار الأوراق المالية في معاملة واحدة.

- يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية من طرف المؤسسة المتنازلة، وهي المؤسسة المصرفية المانحة للقروض العقارية، لفائدة مؤسسة التوريق SRH بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية. Bordereau de cession.

يتضمن الجدول الخاص بالتنازل Bordereau de cession البيانات التالية:

- تسمية "عقد التنازل عن القروض المدعومة برهون عقارية ذات الرتبة الأولى".

- الإشارة إلى أن عملية التنازل عن القروض تخضع لأحكام هذا القانون.

- تعيين مؤسسة التوريق والمؤسسة المتنازلة (المؤسسة المانحة للقرض).

- قائمة الديون المتنازل عنها والمتضمنة البيانات الآتية: الاسم والعنوان ومكان التسديد من جانب المدينين، ومبلغ الديون وتاريخ الأقساط النهائية ونسب الفائدة، ومميزات الرهون، ومرجع عقود التأمين إن وجدت.

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

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

- تاريخ إيداع الجدول.

- يمكن أن يتضمن الجدول بيانات إضافية باتفاق بين الطرفين.

يترتب على التنازل عن القروض نقل الضمانات والتأمينات المتعلقة بالقروض، فتكون ملزمة للغير، فتحل مؤسسة التوريق محل المؤسسة المتنازلة بقوة القانون، فيما يخص القروض المتنازل عنها، غير أن المدين الذي طلب القرض يتحرر من كل التزام تجاه مؤسسة التوريق SRH ، طالما لم يكن على علم بهذا التنازل، وهذا يعني أنه يلتزم تجاه المؤسسة المالية التي قدمت له القرض، على الرغم من أنها حولت القروض المتنازل عنها إلى ذمة مؤسسة التوريق SRH²³

انطلاقاً من التاريخ المبين في الجدول الخاص بالتنازل، فإن مؤسسة التوريق أي "شركة إعادة التمويل الرهني SRH" تتحمل آثار تسيير هذه القروض، وكذا الضمانات وإشكالاتها، وقد نصت المادة 16 من قانون التوريق رقم 05/06 ، على الإجراءات الخاصة بنقل التأمينات والضمانات لصالح مؤسسة التوريق، فيتم تسجيل نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها في إطار عملية التوريق طبقاً لجدول الإرسال، وهو الجدول الخاص بالتنازل عن القروض الرهنية من طرف المؤسسة المتنازلة، وذلك عن طريق إرسال نسخة من هذا الجدول في ظرف مغلق إلى المحافظة العقارية المختصة، ويتم إيداعها هناك في أجل 30 يوماً من تاريخ التوقيع على هذا الجدول.

الفرع الثالث: أحكام استرداد القروض الرهنية.

يمكن لمؤسسة التوريق SRH بالنسبة لإدارة القروض واستردادها، أن تكلف المؤسسة المتنازلة، وهي البنوك المانحة للقروض العقارية، أو أي مؤسسة أخرى، باسترداد

القروض الرهنية التي تم التنازل عنها، واستخدام رفع اليد، وكذا الإجراءات الأخرى المتعلقة بالتسيير لحسابها، ووفقا للشروط المحددة في اتفاقية تسيير القروض المبرمة بين الطرفين واستردادها ²⁴ Convention de gestion et de recouvrement

عند توقف المؤسسة المتنازلة - المسيرة - أو أي مؤسسة أخرى مكلفة باسترداد القروض، عن ممارسة نشاطها أو أصبحت خاضعة للرقابة على التسيير لإجراء قضائي مثل الإفلاس أو التصفية، أو لأي سبب آخر، يحق لمؤسسة التوريق المطالبة فورا بالمبالغ المستردة، أو في طريق الاسترداد، لحسابها قبل مباشرة هذه الإجراءات ²⁵

يمكن لمؤسسة التوريق أن تتفق مع مؤسسة مالية أخرى معتمدة، للقيام بالمهام السابقة الذكر، على أساس اتفاق يوقع عليه الطرفان، إذا كانت المؤسسة المتنازلة محل إجراء من الإجراءات السابقة الذكر. ويبلغ المدين بهذا الإجراء عن طريق رسالة مضمونة من مؤسسة التوريق، تخطره بالمؤسسة المالية الجديدة المكلفة بتسيير القروض ²⁶

المطلب الرابع: ملاحظات حول خصوصية التوريق في القانون الجزائري.

- إن التوريق في النظم الغربية يعني التخلص النهائي عن الديون بعد بيعها، بينما لا يعني ذلك حسب القانون الجزائري الذي نص على التزام المؤسسة المتنازلة بالقيام باستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها أو صعوبة التحصيل لفائدة مؤسسة التوريق ²⁷

- التوريق في القانون الجزائري يقتصر على تحويل الديون إلى سندات دون أسهم، لأن العملية الثانية تتطلب بعض التقنيات والهيكل تفتقدها الجزائر حاليا، كالسوق المالية النشطة والوسطاء الفاعلين فيها.

- يقتصر التوريق في القانون الجزائري على القروض العقارية، على خلاف الدول الغربية التي اتسعت في مجالات التوريق الذي يشمل حتى القروض الاستهلاكية كسواء السيارات، ويرجع سبب ذلك إلى أن ضمانات القرض العقاري في الجزائر أكثر تحفيضا للمستثمرين، على خلاف القروض الاستهلاكية.

- إن التوريق من وجهة نظر الشريعة الإسلامية هو تعامل بالقروض الربوية نظرا لتعامله بالسندات، وهذا لا يجوز شرعا، هذا بالإضافة إلى أنه بيع للدين للمدين نفسه، أو لغير المدين ولكن بقيمة أقل أي بسعر خصم، وهذا ما يجعل العملية مشابهة لما يحدث في خصم الأوراق التجارية، وهذا لا يجوز كذلك ²⁸، وبما أن بنك البركة الجزائري يمول قطاع السكن بطريقة إسلامية أي بالاستصناع أو الإيجار المنتهى بالتملك، فقد

استطاع أن يبرم اتفاقا مع "شركة إعادة التمويل الرهني" ينص على إعادة تمويل عملياته مقابل ضمانا يتمثل في تحويل ملكية العقار لصالح الشركة²⁹

المبحث الثاني: توريق القروض الرهنية وسيلة لتمويل الترقية العقارية

يعتبر التوريق أحد الآليات المالية الأكثر حداثة لتمويل مشروعات بناء الوحدات السكنية لذوي الدخل المحدود، فقد ظل الطلب على السكن في تزايد مستمر، ونظرا لقيمتها الاجتماعية والاقتصادية، أولت الدولة الجزائرية عناية خاصة للنشاط العقاري (المطلب الأول)، وأولت عناية خاصة كذلك للقروض العقارية السكنية. وتفرض عملية منح القروض الموجهة لتمويل السكن على البنوك، البحث عن الأموال اللازمة لتعويض القروض الممنوحة، وإيجاد السيولة اللازمة لمنح قروض جديدة، لذلك أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني (المطلب الثاني) التي تأسست قبل صدور قانون التوريق سنة 2006، لذلك اختلفت آليات عمل هذه الشركة، من المرحلة السابقة إلى المرحلة اللاحقة لصدور هذا القانون (المطلب الثالث)، وبعد دراسة التوريق في القانون الجزائري نبحت في علاقة التوريق بالأزمة المالية العالمية (المطلب الرابع)

المطلب الأول: الإطار القانوني للسوق الرهني العقاري في الجزائر.

مرتطور السوق الرهني العقاري بالجزائر بعدة مراحل (الفرع الأول)، وكل مرحلة تعكس دور الدولة في تنظيم القرض العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مراحل تطور السوق الرهني العقاري في الجزائر.

لقد أدت الحاجة الاجتماعية والاقتصادية الملحة للسكن، إلى تدخل الدولة بكافة الطرق والوسائل لمعالجة الأزمة، من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة حكومية في تنظيم قطاع السكن، ويمكن معالجة هذه المراحل كالاتي:

أولاً: مرحلة ما قبل صدور قانون 07.86: بعد الاستقلال ومنذ السبعينات، كان السكن يشكل إحدى المشاكل البارزة التي عرفت البلاد، فالتزايد الطبيعي للسكان أدى إلى التزايد في طلب السكن، فتدخلت الدولة في إنتاج السكنات الاجتماعية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI إضافة إلى وجود مؤسسة مالية وحيدة CNEP مخولة لها تمويل الإنتاج العمومي للسكن الحضري الإيجاري. فقد امتازت هذه المرحلة في اعتماد الدولة سياسة الاحتكار في قطاع البناء ومواد البناء واحتكار المحفظة العقارية.

ثانياً: مرحلة ما بعد صدور قانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية: نظرا لعدم إمكانية الخزينة العمومية ومحدوديتها في تمويل البرامج السكنية، خاصة بعد انخفاض سعر البترول سنة 1986، وإضافة لمشاكل أخرى أثبتت عجز السياسة السابقة في حل أزمة السكن، أصدر المشرع قانون 07-86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية³⁰ وسمح المشرع بموجب هذا القانون للبنوك بالتدخل المباشر في تمويل الإسكان، وبالتالي تدخل المواطن للمشاركة في تمويل السكن باستعمال ادخاره، لكن نظرا للنقائص الموجودة في هذا القانون ونظرا لغموضه، أحجم غالبية المواطنين عن طلب القرض.

ثالثاً: مرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي 03.93 المتعلق بالنشاط العقاري: صدر المرسوم التشريعي رقم 03.93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري³¹ قانون 07-86 وفتح مجال النشاط العقاري أمام كل الشركات التجارية، وتزايد تدخل الدولة في تمويل الرهن العقاري، لكن أزمة السكن باتت في تفاقم مستمر، لهذا كان لا بد للسلطات العمومية أن تجند موارد هامة من ميزانية الدولة للتدخل لتصدي للأزمة أو التخفيف من حدتها. وبعد سنة 1996، أعيد النظر في السياسة المنتهجة، وبدأت الدولة تراجع تدريجيا عن احتكار العرض العمومي للسكن، وهذا ما أدى إلى تطوير وتنوع صيغ عروض السكن من أجل ملاءمتها مع مداخيل العائلات الجزائرية³² فأقدمت الحكومة على القيام بجملة من الإصلاحات الرامية إلى تطوير السوق الرهنية، فقامت بإنشاء مجموعة من المؤسسات المالية المتخصصة في القروض الرهنية، إضافة إلى سن قوانين تتعلق بتطهير العقار وتحرير مهنة الموثق، وكذا إصدار مراسيم في إطار قانون المالية لسنة 2005 تعمل على خلق جو ملائم يسمح بتطوير السوق الرهنية في الجزائر³³

رابعا: مرحلة صدور قانون التوريق سنة 2006: صدر قانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 الذي يتضمن توريق القروض العقارية السكنية، بهدف تحديد النظام القانوني الخاص بذلك، كما يسعى هذا القانون إلى تدعيم دور البنوك من ناحية التمويل بتوفير المزيد من السيولة وتنشيط سوق الأوراق المالية.

الفرع الثاني: مراحل تنظيم القرض العقاري السكني في الجزائر.

أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين المنظمة لنشاط المؤسسات المالية، أملا في مساهمتها لإيجاد حل لمشكلة القرض العقاري السكني، أهمها القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنك والقرض، الذي حدد الإطار القانوني المشترك للنشاط البنكي لمختلف مؤسسات القرض، يليه القانون رقم 10/90 المؤرخ في

14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض، الذي بموجبه نوعت مؤسسات القرض من نشاطاتها وتدخلت بصورة محتشمة في تمويل القطاع العقاري بوصفها دائنا ممتازا، والأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المعدل للقانون رقم 10/90 السالف الذكر، الذي قلصت أحكامه الامتيازات الممنوحة لمؤسسات القرض، ولو أنها بقيت تتمتع بها تطبيقا لأحكام القانون رقم 11/02 المؤرخ في 04/12/2002 المتعلق بقانون المالية لسنة 2003 لا سيما المادة 96 منه المعدلة بموجب المادة 56 من قانون 16/05 المؤرخ في 31/12/2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006.

وفي إطار هذه القوانين، بحثت الدولة الجزائرية عن سبل إنشاء منشآت مساعدة على منح القروض العقارية لتشجيع المؤسسات المالية للإقدام على تمويل القطاع العقاري، ومن بين المؤسسات الجديدة التي ظهرت ضمن هيكل سوق الاستثمار العقاري، "شركة إعادة التمويل الرهني" société de refinancement hypothécaire التي تهدف على تنظيم القرض العقاري، وتمكين المؤسسات المانحة للقروض العقارية للمواطنين، من إحالة حقوقها الناشئة عن اتفاق القرض إلى شركة "إعادة التمويل الرهني" SRH التي تباشر نشاط التوريق طبقاً لأحكام قانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 الذي يتضمن توريق القروض العقارية³⁴

المطلب الثاني: أهمية شركة "إعادة التمويل الرهني" SRH في تفعيل الائتمان العقاري.

تعمل شركة "إعادة التمويل الرهني" على تنشيط السوق العقاري (الفرع الأول)، وتظهر أهميتها أكثر من خلال الصلاحيات المخولة لها في تمويل القروض العقارية السكنية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: أهمية شركة "إعادة التمويل الرهني" في تنشيط السوق العقاري.

تتخوف المؤسسات المالية المصرفية الجزائرية من الإقدام على منح القروض العقارية لأنها تحتاج إلى رأسمال معتبر للقيام بذلك، كما أنها عندما تمنح القروض العقارية تحتفظ بها في محافظها المالية لمدة طويلة إلى حين بيعها، وخلال تلك الفترة لا بد أن يكون للبنك أموال كافية لتوظيفها، ونتيجة لذلك تلجأ مؤسسات القرض إلى السوق الثانوية العقارية³⁵ وبالموازاة مع السوق الثانوية توجد السوق الابتدائية، المتعامل

الرئيسي فيها هي البنوك ومؤسسات الادخار التي تمنح القروض للمواطنين لاقتناء السكن أو بناءه أو إعادة ترميمه³⁶

فالقروض العقارية يحصل عليها المواطن من السوق الابتدائية، ممثلة في البنوك ومؤسسات الادخار، ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة تمويل القروض عن طريق اللجوء إلى السوق الثانوية وإلى المؤسسة المتخصصة في إعادة تمويل القرض وهي "شركة إعادة التمويل الرهني" التي تلجأ هي الأخرى إلى عملية توريق الرهون العقارية.

فتظهر أهمية شركة "إعادة التمويل الرهني" SRH في تنشيط السوق العقاري في الجزائر حيث:

- تقوم مؤسسة مالية أو البنك بمنح قروض عقارية للمواطنين الذين يرغبون في امتلاك سكن جديد أو قديم أو بناء أو ترميم مسكن، بعد تقديم هؤلاء المواطنين الضمانات اللازمة في شكل رهون عقارية من الرتبة الأولى.

- بعدها يقوم البنك بجمع كل القروض التي منحت للمواطنين ويشكل منها محفظة مالية، يقوم ببيعها إلى مؤسسة مالية متخصصة تسمى مؤسسة التوريق وهي "شركة إعادة التمويل الرهني" للتعامل بهذا النوع من القروض في السوق الثانوية بعد الاتفاق مع البنك البائع بإدارة محفظة السوق مقابل عمولة يتفق عليها في البداية.

- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني SRH بشراء المحافظ العقارية من البنوك المانحة للقروض العقارية، وبعدها تقوم بإصدار أوراق مالية مضمونة برهون عقارية التي تتضمنها المحفظة العقارية³⁷

الفرع الثاني: أهمية شركة "إعادة التمويل الرهني" في تمويل القروض العقارية

أنشئت شركة إعادة التمويل الرهني كشركة مساهمة تخضع للقانون الخاص ولأحكام قانون النقد والقرض رقم 10/90³⁸ ، وذلك بتاريخ 29 نوفمبر 1997 ، ثم تحصلت على الاعتماد كمؤسسة مالية من طرف البنك المركزي بتاريخ 3 مارس 1998 ، وبناء على مداولة مجلس النقد والقرض لدراسة هذا الطلب، وتمت الموافقة عليه، وبذلك أصدر محافظ بنك الجزائر المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 6 افريل 1998³⁹ وأعطيت لها صلاحية إعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك والمؤسسات المالية، وتتمثل صلاحياتها فيما يلي:

- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر، من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في استثمارات طويلة الأجل.

- العمل على تطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، وذلك من خلال تمكين البنوك التجارية في زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية، وهذا من أجل تخفيف العبء على ميزانية الدولة.

- المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة والسوق العقارية بصفة خاصة.

- توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق وأن قامت بمنحها لشراء أو بناء أو ترميم السكنات⁴⁰

المطلب الثالث: آلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض العقارية.

يختلف عمل شركة إعادة التمويل الرهني من مرحلة ما قبل صدور قانون التوريق رقم 05-06 (الفرع الأول) ومرحلة ما بعد صدور هذا القانون (الفرع الثاني).

الفرع الأول: قبل صدور قانون التوريق سنة 2006.

كانت شركة إعادة التمويل الرهني SRH، قبل صدور هذا القانون تقوم بما

يلي:

- تقدم البنوك التجارية العمومية أو الخاصة قروضا للمواطنين لشراء أو بناء أو ترميم مسكن، وبما أن القرض يعتبر سلعة قابلة للتداول والمتاجرة، فإن شركة إعادة التمويل الرهني SRH تشتري هذه القروض العقارية السكنية من البنوك، ثم تبيعها بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى (سندات قروض)، ذات فترة استحقاق طويلة، وذلك لجلب رؤوس الأموال⁴¹

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

إعادة التمويل الرهني SRH بمنح التمويل (القرض) إلى الوسيط المالي المعتمد مقابل رهون عقارية من الدرجة الأولى.

- يقدم الوسيط المعتمد (المؤسسة المقترضة) بموجبه قائمة اسمية لشركة إعادة التمويل الرهني SRH بالديون الممولة، مع الإشارة إلى أن الوسيط المالي أو البنك هو الذي يقوم بتحصيل الديون التي منحها مع فوائدها مع عملائه المدنيين.

الفرع الثاني: بعد صدور قانون التوريق سنة 2006.

أصبحت شركة إعادة التمويل الرهني SRH تمويل البنوك في إطار التوريق العقاري بصيغتين:

الصيغة الأولى: إعادة التمويل مع حق الرجوع: Refinancement avec recours

تمنح شركة إعادة التمويل الرهني SRH البنك تمويلًا على شكل قرض مضمون برهن من الدرجة الأولى، مقابل سند قرض. ويحصل البنك على المبالغ المطلوبة لإعادة التمويل التي منحها في حدود 80% من الضمانات المقدمة، وتبقى هذه الائتمانات ضمن موجودات البنك مانحة القرض (الوسيط المعتمد)، التي تتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، ومنه تبقى الضمانات سواء كانت الرهن أو التأمينات العينية أو الشخصية مسجلة باسمه⁴²

الصيغة الثانية: إعادة تمويل دون حق الرجوع: Refinancement sans recours

بإمكان البنك المانحة للقرض (الوسيط المعتمد) الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني SRH، مقابل الحصول على تمويل منها، فتتحمل هذه الأخيرة جميع الأخطار المتعلقة بالديون⁴³، ويشترط للقيام بذلك أن تتعهد البنوك المانحة للقروض العقارية في الاستمرار في تسيير الديون أو إدارة القروض المتنازل عنها لشركة SRH مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها. كما توقع البنوك المانحة للقرض مع "شركة إعادة التمويل الرهني" SRH عقداً يتضمن إدارة واسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن، وكذلك توقع SRH عقداً آخر يتضمن عملية التنازل على المحافظ العقارية⁴⁴

المطلب الرابع: التوريق والأزمة العالمية المالية

يرى البعض أن التوريق هو سبب الأزمة العالمية المالية (الفرع الأول) في حين يرى البعض الآخر أن التوريق لا علاقة له بالأزمة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التوريق سبب الأزمة العالمية المالية.

يرى بعض الاقتصاديون أن التوريق هو سبب الأزمة العالمية المالية التي حدثت سنوات 2007-2008، وسبب ذلك هو أنه بالتوريق تتجمع لدى البنك محفظة كبيرة من الرهون العقارية، يقوم باستخدام هذه المحفظة من الرهون العقارية لإصدار أوراق مالية جديدة يقترض بها من المؤسسات المالية الأخرى بضمان هذه المحفظة. وبذلك لم يكتف البنك بالاقتراض الأولي بضمان هذه العقارات. بل أصدر موجة ثانية من الأصول المالية لضمان هذه الرهون العقارية، فالبنك يقدم محفظته من الرهون العقارية كضامن للاقتراض الجديد من السوق، عن طريق إصدار سندات أو أوراق مالية مضمونة بالمحفظة العقارية، وهكذا فإن العقار الواحد يعطي مالكة الحق في الاقتراض من البنك، ولكن البنك يعيد استخدام نفس العقار ضمن محفظة أكبر للاقتراض بموجبها من جديد من المؤسسات المالية الأخرى، وهذه هي المشتقات المالية. وإذا تعثر مالكي العقارات عن السداد أو انخفضت قيمة العقارات في الأسواق، فإن حملة السندات يسارعون إلى بيع ما لديهم، فيزيد العرض وينخفض سعرها وتزيد الضغوط على كل من المؤسسات المالية وشركات التوريق، وهكذا يمكن القول إن التوريق وما ينتجه من تضخم لقيمة الديون وانتشار السندات الدائنين وترتيب مديونيات متعددة على نفس العقار هو حجر الزاوية في الأزمة العالمية المالية⁴⁵

الفرع الثاني: التوريق ليس سبب الأزمة العالمية المالية.

على خلاف الرأي الأول، يرى جانب آخر من الاقتصاديون أن التوريق كآلية ليست سببا في حدوث الأزمة العالمية المالية لسنة 2008، ولكن جشع المدراء الذين يسيرون هذه البنوك، واقترح هؤلاء الاقتصاديون فرض رقابة على سير مؤسسة التوريق والمؤسسات المالية والبنوك، ذلك لأن التوريق يشجع المدراء والمسيرين للجوء إلى القرض والاقتراض والبحث عن المزيد من الأرباح، وبالتالي المزيد في المكافآت المالية السخية لرؤساء البنوك. ولواجهة هذا الانحراف الذي اعتبره البعض سبب الأزمة العالمية، يلجأ المساهمون لتعديل سلوك المسير السليبي، وللحفاظ على مصالحهم باتخاذ تدابير تقويمية ورقابية باستعمال أدوات رقابية داخلية تعتمد على مجالس الإدارة - الرقابة المتبادلة بين المسيرين (رئيس ومرؤوس) - وكذلك الرقابة المباشرة للمساهمين. ورقابة خارجية تمارسها الأسواق،

مثل سوق رقابة المسيرين - السوق المالي - البنوك. كما يجب تحديد التعويضات الممنوحة لرؤساء الشركات عند الاستغناء عنهم، ومنع دفع تعويضات تشجع على مجازفات لا فائدة منها، وتحديد المكافأة المالية لمسؤولي الشركات الذين يستفيدون من التخفيضات الضريبية بمبلغ، بالإضافة إلى استعادة العلاوات التي تم تقديمها على أرباح متوقعة لم تتحقق بعد⁴⁶

ومن أجل تحقيق ذلك، رأى المحللون الاقتصاديون ضرورة وضع مجموعة من المعايير والقواعد التي تكفل حسن الأداء وتوفر الرقابة القوية على الشركات والبنوك، وذلك تحت تسمية "حوكمة الشركات" Corporate Governance فالأزمة المالية العالمية دفعت كل من صندوق النقد الدولي والبنك العالمي إلى المشاركة مع منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية OCDE في دراسة آلية "حوكمة الشركات".

الخاتمة:

إن اللجوء إلى القرض العقاري لاقتناء السكن، حتمية لا بديل لها بالنسبة للمواطنين ذات الدخل المحدود، ولحل أزمة السكن أو التقليل منها، ومن أجل تشجيع الترقية العقارية، أدخلت الدولة الجزائرية إصلاحات عديدة على مستوى المنظومة المصرفية، وذلك فيما يخص تشجيع الاستثمار وتنظيم السوق العقاري، وتم إنشاء صندوقا لضمان الرهون على القروض⁴⁷ كما تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني، التي من شأنها إشراك النظام المالي في عملية الإسكان، وتم كذلك إصدار قانون التوريق سنة 2006 قصد تطوير السوق الرهنية في الجزائر، وتشجيع الإقراض السكني.

تسعى البنوك من خلال التوريق إلى تخفيض مبلغ رأس المال المطلوب من طرف الجهات الرقابية لمواجهة المخاطر التي تواجهها عبر أصول ميزانياتها، والحصول من وراء ذلك على موارد مالية بسعر مغر، والأهم من هذا كله، الإدارة الأحسن لميزانية البنك، بتخفيض متطلبات رأس المال، وذلك بإخراج الأصول التي تعتبر غير إستراتيجية من الميزانية، ليتم تركيز البنك على الأصول الإستراتيجية، منها القروض العقارية.

إن تمويل القروض العقارية بأوراق مالية مضمونة يؤدي إلى معالجة عجز المصارف عن تلبية طلبات تمويل السكن المرتفعة، نظرا لطبيعة الموارد المالية التي يغلب عليها الطابع قصير الأمد، حيث يمكن للبنك بيع الرهن لشركة التوريق والحصول على الأموال ثم إعادة ضخها من جديد.

إن نجاح عملية توريق القروض العقارية، يشجع القروض العقارية، شريطة توفر الإطار المؤسساتي الكفء الذي يتضمن الآتي:

- 1- وجود بورصة أو سوق قيم منقولة نشطة في مجال السندات.
- 2- وجود شركات متخصصة في تداول السندات لتشجيع الاستثمار وتنشيط السوق.
- 3- توفير منظومة متكاملة من المؤسسات منها:

- شركات التمويل العقاري

- مؤسسات الإقراض العقاري

- شركات مساعدة مثل مكاتب الاستعلام عن العملاء، وكالات التصنيف الائتماني حيث يلعب

التصنيف دورا هاما في عملية "التوريق" لأنه من الصعب تسويق الأوراق المالية المصدرة

بدون التصنيف الذي يساعد على تمكين المستثمرين من قياس مخاطر الأوراق المالية بدقة⁴⁸

4- توفير شركات تقييم الأصول وشركات التأمين⁴⁹

5- وضع جهات رقابية منظمة لعملية التوريق.

7 - إحداث نصوص تشريعية جديدة تتلاءم مع تطور سوق المال، وإضافة أحكام تتعلق بالرقابة والإعلام والتعريف بالسوق وإجراءاته وأدواته⁵⁰

إن عملية التوريق مهمة سواء بالنسبة للمؤسسة المتنازلة عن الديون الرهنية أو كما تسمى "المؤسسة البادئة للتوريق"، وكذلك بالنسبة لمؤسسة التوريق:

فبالنسبة للمؤسسة المتنازلة عن الديون الرهنية يهملها من التوريق الحصول على ائتمان قصير الأجل لتمويل رأس المال ولتوسيع استثماراتها وتقديم خدمات أخرى، ولتحقيق ذلك، عليها الموازنة بين التمويل عن طريق إصدار صكوك توريق أو عن طريق التمويل المباشر من البنوك والمؤسسات المالية الأخرى. كما يجب عليها الموازنة بين تكلفة التمويل المباشر من البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، وبين تكلفة التوريق، بما فيها تكاليف الاستشارات القانونية والفنية والإدارية وكذلك تكاليف استخراج الموافقات من الجهات الرقابية ذات الصلة، وأتعاب وكالات التصنيف الائتماني، فقد سبق

القول بأن المؤسسة المتنازلة عن الديون الرهنية عليها أن تلجأ أولاً إلى وكالات التصنيف الائتماني التي تؤهلها للحصول على تصنيف ائتماني مرتفع. وتجدر الإشارة إلى أنه كلما زاد حجم توريق الديون الرهنية، كلما زاد حجم الضمانات التي تطلبها مؤسسة التوريق.

وبالنسبة لمؤسسة التوريق عليها تقييم المخاطر التي تواجه الأوراق المالية المتوقع إصدارها، والتي يمكن أن تؤثر على درجة إقبال المستثمرين على الأوراق المالية الرهنية المصدر، واقتراح سبل معالجتها مع الأخذ بعين الاعتبار قدرة الأصول على الوفاء⁵¹

الهوامش :

(1) : عبد النور جحين، "الجزائر تستورد آلية توريق الرهن العقاري من الدانمرك: الآلية مستمدة من النظام الإسلامي ومطبقة في أوروبا بنجاح"، جريدة الفجر، نشر يوم 19-03-2011. فقد ناقش 400 خبير من 18 دولة عربية، من بينها الجزائر، نتائج مؤتمر "دبي" حول "التنمية العقارية" في دورته الثالثة، واجمعوا على نجاعة نظام "توريق الرهن العقاري" المطبق في الدنمرك، وأقر عدد من الخبراء أن هذه الآلية مستمدة من النظام الإسلامي، ومدروسة بشكل واف على مستوى المعاهد الأوروبية، وهي نظام سهل للاستثمار في سوق السكن من دون عراقيل. وأكد رئيس الشؤون الاقتصادية لمركز "دبي" المالي العالمي، مناقشة مبادرة تطبيق آلية توريق الرهن العقاري بغرض بناء سوق الرهن العقاري، بهدف استعادة وبناء تمويل الإسكان في "دبي" والدول العربية، وكذلك تأسيس نظام ضمان الرهن العقاري بهدف توفير حوافز للبنوك وشركات التمويل العقاري لاستعادة وتطوير التمويل الإسكاني.

(2) : خير الدين عبد ربه الحمري، "إمكانية استخدام توريق القروض المصرفية للتمويل الإسكاني في ليبيا"، كلية الاقتصاد، جامعة عمر المختار، البيضاء، 2012، ص 1. www.omu.edu.ly، عمار بوطوك، " دور التوريق في نشاط البنك، حالة بنك التنمية المحلية"، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 1.

(3) : إن أول عملية توريق في الولايات المتحدة الأمريكية كانت سنة 1970 من خلال توريق قروض الرهن العقاري، كما استعملت بريطانيا هذه التقنية سنة 1985 من خلال توريق قروض الرهن العقاري كذلك، وعرفت هذه التقنية انتشاراً في كل من إيطاليا وإسبانيا سنة 1991.

خاسف جمال الدين، "فلسفة التوريق والأزمات المالية العالمية"، الملتقى العلمي الدولي حول: "الأزمة المالية والاقتصادية الدولية والحوكمة العالمية"، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف، أيام 20-21 أكتوبر 2009. ص 3. علي جيران عبد علي الخفاجي، "التوريق بآلية التحويل المباشر كبديل عن التمويل المركزي لقروض السكن في العراق"، المحور الإداري، القادسية للعلوم الإدارية والاقتصادية، المجلد 9 العدد 4 لسنة 2006. ص 95.

(4) : جريدة رسمية عدد 16 صادر بتاريخ 18 أبريل 1990.

(5) : جريدة رسمية عدد 34 صادر بتاريخ 23 ماي 1993.

(6) : فلاح خلف الربيعي، "عملية توريق الأصول كوسيلة لتسوية الديون المصرفية المتعثرة في العراق"، الحوار المتمدن، المحور الإدارة والاقتصاد، العدد 2285، 2008/05/18

<http://www.ahewar.org/debat/show-art.asp?>

(7) : جريدة رسمية عدد 15 صادر بتاريخ 12 مارس 2006.

(8) : عمار بوطوك، مرجع سابق، ص5. وما يليها

(9) : خاسف جمال الدين، مرجع سابق، ص2.

GRANIER Thierry – JAFFEUX Corynne , La titrisation aspects juridique et financier, Economica, Paris, 1997, p.01.

(10) : سليمان ناصر، "التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك، تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر"، الملتقى الدولي الثالث حول "إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات، الأفاق والتحديات"، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف - أيام 25 - 26 نوفمبر 2008. ص2. عمار بوطوك، مرجع سابق، ص2.

(11) : فلاح خلف الربيعي، مرجع سابق.

(12) : سعيد عبد الخالق، "توريق الحقوق المالية"، البوابة القانونية، شركة خدمات المعلومات التشريعية ومعلومات التنمية، www.tashreat.com/view-studies2.asp?

"La titrisation est un montage financier qui permet à une entreprise, banque ou institution financière (cédant), de réorganiser son actif financier en cédant un portefeuille d'actifs relativement illiquide, et le transformer en titres négociables sur le marché".

"La titrisation est un montage financier permettant de créer des instruments financiers qui aboutissent à des solutions de financements sur-mesure destinées aux investisseurs, c'est en effet une transaction qui donne la possibilité à une entreprise ou une institution financière de transférer le risque et/ou se financer en sortant de son bilan des actifs et en les vidant sous forme de valeurs mobilières".

Voir: Conseil déontologique des valeurs mobilière CDVM, "Titrisation", janvier 2011, www.cdvm.gov.ma, p.04

(13) : سليمان ناصر، مرجع سابق، ص2.

(14) : تتمثل في شركة إعادة التمويل الرهن SRH

(15) : جريدة رسمية عدد 86 صادر بتاريخ 25 /12/ 2002.

تنص المادة 96 من هذا القانون على ما يلي: "دون المساس بالأحكام المخالفة، يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية لمدينين، 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، مبيّنة خاصة المبلغ الأصلي للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن".

(16) : نظام رقم 02/26 المؤرخ في 1996/07/22 المتعلق بالإعلام الواجب نشره من طرف الشركات أو الهيئات التي تلجأ إلى علانية الإدخار عند إصدارها قيما منقولة. جريدة رسمية عدد 36 صادر بتاريخ 1997/07/01.

(17) : حسين فتحي عثمان، "التوريق المصرفي للديون، الممارسة والإطار القانوني"، الدليل الإلكتروني للقانون العربي، www.arablawinfo.com ص07.

- (18) : جريدة رسمية عدد 52 صادر بتاريخ 27 أوت 2003. معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 04-10 مؤرخ في 26 أوت 2010 ، جريدة رسمية عدد 50 صادر بتاريخ 1 سبتمبر 2010.
- (19) : بوحفص جلاب نعناعة، "الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر"، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2009، ص 365.
- (20) : بلعيساوي محمد الطاهر، "توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري"، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، جامعة عبد الرحمان ميرة، مجلة سداسية عدد 02 ، بجاية، 2010، ص 167.
- (21) : جريدة رسمية عدد 27 صادر بتاريخ 27 أبريل 1993.
- (22) : تنص المادة 882 من التقنين المدني على ما يلي: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".
- (23) : المادة 19 من قانون التوريق رقم 06-05 السالف الذكر.
- (24) : المادة 22 من القانون رقم 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية.
- (25) : المادة 23 من القانون نفسه.
- (26) : المادة 24 من القانون نفسه.
- (27) : المادة 14 من القانون نفسه.
- (28) : **تعريف التوريق الإسلامي:** " يعتبر التوريق من منتجات صناعة الهندسة المالية، وهو يعتبر عملية تمويلية متطورة وهو ما يتم في السوق المالية الإسلامية، في صورة صكوك الإجارة والمشاركة والمضاربة، أما الديون فيمكن توريقيها عند الإنشاء ولا تتداول وهو ما يتم في السوق المالية الإسلامية بصكوك المرابحة والمساومة والاستصناع.
- الحكم الشرعي للتوريق:** التوريق التقليدي يدخل في باب بيع الديون، فإذا بيعت محفظة القروض لمن عليه الدين، فيشترط الفقهاء لجواز ذلك أن تدفع قيمة الدين حالا (نفدا) لا على سبيل الأجل، أما إذا بيعت محفظة القروض لغير من عليه الدين - وهو واقع الحال في التوريق - فقد اتفق الفقهاء على عدم جواز ذلك على سبيل الأجل، أما إذا تم البيع حالا فيرى جمهور الفقهاء عدم جواز ذلك أيضا، بينما يرى المالكية جواز ذلك بشروط معينة، والتوريق بصورته الراهنة لا يجوز شرعا، فمحفظة القروض تباع بأقل من قيمتها، وهذا يقع في دائرة الربا المحرم".
- أنظر: قندوز عبد الكريم - مداني أحمد، "الأزمة المالية واستراتيجيات تطوير المنتجات المالية الإسلامية"، الملتقى الدولي الثاني حول: "الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية: النظام المصرفي الإسلامي نموذجا"، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بخميس مليانة، يومي 5-6 ماي 2009، ص12-ص13.
- (29) : سليمان ناصر، مرجع سابق، ص 10.
- (30) : جريدة رسمية عدد 10 صادر بتاريخ 5 مارس 1986.
- (31) : جريدة رسمية عدد 14 صادر بتاريخ 3 مارس 1993.
- (32) : راجع صيغة "البيع على التصاميم" وفقا للمادة 9 وما يليها من المرسوم التشريعي رقم 93-03، وكذلك تقنية "البيع بالإيجار" وفقا للمادة 7 من المرسوم نفسه وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك معدل ومتمم. (جريدة رسمية عدد 25 صادر بتاريخ 29 أبريل 2001)

راجع المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL فيما يتعلق بالدعم المالي للأسر.

(33) : عمار بوطوكوك، مرجع سابق، ص 96.

(34) : بوحفص جلاب نعناعة، مرجع سابق، ص 354 ، عمار بوطوكوك، المرجع نفسه، ص 86. وما يليها

(35) : تعرف السوق العقارية الثانوية بأنها السوق التي تتعامل بالقروض العقارية، حيث يقدم المستثمرون على شراء وبيع القروض العقارية الموجودة في السوق. فإذا كانت القروض ذات نوعية جيدة بإمكان البنوك المانحة لهذه القروض بيعها، عندما يستدعي الأمر ذلك، وبذلك تؤمن السيولة التي هي بحاجة إليها. وتتم هذه العملية كما يلي: يقوم البنك بعملية تجميع القروض العقارية الممنوحة التي تكون متجانسة من حيث النوعية ومدة الاستحقاق وسعر الفائدة، ثم يقدم على تكوين محفظة عقارية، تحتوي على عدة قروض، وبيعها في السوق الثانوية، واستعمال المداخل في منح قروض جديدة، وهكذا يبدأ دورة منح القروض العقارية من جديد. راجع في ذلك: بوحفص جلاب نعناعة، مرجع سابق، ص 356.

(36) : نذكر من بين المؤسسات المقرضة: القرض الشعبي الوطني CPA بنك التنمية المحلية BDL البنك الخارجي الجزائري BEA البنك الوطني الجزائري BNA البنك الفلاحي للتنمية الريفية BADR. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP الذي أصبح بنكاً، ونذكر من بين المؤسسات المالية الأخرى المقرضة بأجل طويل: الصندوق الوطني للسكن CNL شركة ضمان القرض العقاري SGCI

نقلا عن: عمار بوطوكوك، المرجع السابق، ص 97 وما يليها.

(37) : بوحفص جلاب نعناعة، مرجع سابق، ص 364.

(38) : تأسست "شركة إعادة التمويل الرهني بترخيص من مجلس النقد والقرض في 27 نوفمبر 1997، بناء على نص المادة 44 من قانون النقد والقرض رقم 10/90 السالف الذكر.

(39) : مقرر رقم 01-98 مؤرخ في 6 أبريل 1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 1998.

(40) : Guide pour l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès d'une banque , société de refinancement hypothécaire, 2001, p.2. www.srh.dz.com..

دليل شركة إعادة التمويل الرهني، 2002، ص 2.

(41) : بوحفص جلاب نعناعة، مرجع سابق، ص 358، مكدال سعدية، "القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع "قانون الأعمال"، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2007، ص 51.

(42) : بوحفص جلاب نعناعة، المرجع نفسه، ص 360، عمر طالب - عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمرك، العدد الثاني سنة 2007، ص 18. عمار بوطوكوك، المرجع السابق، ص 102.

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

(44) : عمر طالب - عبد الحميد غوفي، مرجع سابق، ص 19.

إن طرق إعادة التمويل الرهني التي تمت منذ ظهور الشركة إلى يومنا هذا تتم وفق الصيغة الأولى (إعادة التمويل مع حق الرجوع) ومن ثم فإن مخاطر إعسار المقرضين تتحملها البنوك المقرضة فقط، لأن الرهونات من الرتبة الأولى مسجلة باسم البنك المقرض، وحسب الرئيس المدير العام لشركة SRH سيتم تدعيم الطريقة

الثانية المتمثلة في إعادة التمويل دون حق الرجوع، وذلك في المستقبل عندما تقرر الشركة SRH شراء الديون، وبالتالي ستسجل الرهونات باسم الشركة SRH وبالتالي ستتخلص البنوك المقرضة من مخاطر تحمل القروض التي تقوم بمنحها. نقلا عن: عمار بوطوك، المرجع السابق، ص103.

(45) : زايري بلقاسم - ميلود مهدي، "الأزمة المالية العالمية، أسبابها وأبعادها وخصائصها"، المؤتمر الدولي حول الأزمة العالمية وكيفية معالجتها من منظور النظام الاقتصادي الغربي والإسلامي، جامعة الجنان، لبنان، يومي 13 و14 مارس 2009، ص12. أنظر كذلك: محمد عبد الحليم عمر، "التوريق حجر الزاوية في حدوث الأزمة المالية"، مركز الرصد والتواصل المالي الإسلامي، 2008/02/11، لحول عبد القادر، "إشكالية تدويل الخطر المالي ومخلفاتها على الأسواق المالية في الدول النامية"، الملتقى الدولي الثاني حول "متطلبات التنمية في أعقاب إفrazات الأزمة المالية العالمية، جامعة بشار، يومي 28 - 29 أبريل 2010، ص17.

(46) : خاسف جمال الدين، مرجع سابق، ص8

(47) : مرسوم تنفيذي رقم 06-132 مؤرخ في 03 أبريل 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، جريدة رسمية عدد 21 صادر بتاريخ 05 أبريل 2006.

(48) : تلعب وكالات التصنيف العالمية دورا هاما في عملية التوريق، حيث تقوم بتصنيف الأوراق المالية المطلوب إصدارها من قبل المؤسسة البادئة للتوريق (المؤسسة المتنازلة للديون الرهنية) والذي يضمن تحديد السعر العادل لتلك الأوراق، وفرص نجاح تسويقها في أسواق رأس المال المحلية والعالمية. كما يشمل التصنيف تقييم الأداء الفني والإداري والمالي للمؤسسة البادئة للتوريق، وما تقدمه من خدمات في السوق مقارنة بالمنافسين، كما تقوم بإجراء التصنيف الائتماني للمؤسسة بهدف قياس جدارتها الائتمانية وقدرتها على أداء التزاماتها تجاه الغير، ودرجة المخاطر المالية التي تواجهها، وخير مثال عن وكالات التصنيف العالمية "الوكالة الإسلامية الدولية للتصنيف التي يوجد مقرها في البحرين).

إسلاميك فاينانس نيوز، "رساميل" ترسم خريطة طريق لعمليات التوريق وفق الشريعة، مجلة القيس الاقتصادي، السنة 37، العدد 12580، 7 جوان 2008، ص38 و ص39.

(49) : نشرة ابن خلدون، "مفهوم التوريق"، منتدى كلية الاقتصاد، جامعة حلب 2008/02/17. <http://ibnkhalidun.wordpress.com>

(50) : بوحفص جلاب نعناع، مرجع سابق، ص 368، إسلاميك فاينانس نيوز، مرجع سابق، ص38 و ص39.

(51) : إسلاميك فاينانس نيوز، المرجع نفسه.