

شركات التمويل العقاري ودورها في تنمية المشاريع العقارية

**Mortgage companies and their role in the development of
real estate projects**

1- بن سالم مليكة

Bensalem Malika

المخبر: مخبر قانون العمل والتشغيل

جامعة عبد الحميد بن باديس-كلية الحقوق والعلوم السياسية-مستغانم. (الجزائر)

bensalem.malika27@gmail.com

الملخص:

يعتبر نقص التمويل القرضي بالنسبة للمتعاملين العقاريين عائق للإستثمار، في المقابل تعدّ القروض الممنوحة من قبل المؤسسات البنكية الممولة بغرض تنمية المشاريع الترقية السكنية مهدّدة بمخاطر القرض، لهذا أوجد المشرع شركة إعادة التمويل الرهني وضمان القروض العقارية كتقنية وآلية لتشجيع البنوك على الإستثمار وتمويل المشاريع العقارية.

وهذه الورقة البحثية تهدف لإبراز الدور الكبير الذي تلعبه هذه الشركات في تخفيف الضغط على الخزينة العامّة وتوفير السيولة والتي تعدّ صمّام أمان للبنوك من الإفلاس، إلّا أن هذه التقنيات قلّ ما تلجأ إليها بنوك الجزائر، لافتقارها لسوق بورصة نشط وقوي ما يجعل توريق القروض الرهنية يقتصر على تحويل القروض إلى سندات وليس أسهم.

الكلمات المفتاحية: التمويل البنكي-إعادة التمويل-ضمان القرض-الإستثمار العقاري-التوريق.

Summary:

Loan financing for real estate customers is an obstacle to investment, in return, loans granted by bank institutions financed for the development of residential development projects are threatened by the risk of the loan, so the legislator created the mortgage refinancing company and guaranteed mortgage loans as a technique and mechanism to encourage banks to invest and finance real estate projects.

This research paper aims to highlight the significant role these companies play in easing the pressure on the public treasury and providing liquidity, which is a safety valve for banks from bankruptcy, but these techniques are less used by Algerian banks, because they lack an active and strong stock market, which makes securitizing mortgage loans limited to converting loans into bonds rather than shares.

Keywords: Bank financing- refinancing - loan guarantee - real estate investment - securitization.

1. مقدمة:

يعدّ العقار إطار هام لتشجيع الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي باعتباره ثروة مستقرة، لهذا يعتبر قطاع السكن محركًا للقطاعات الأخرى وخزانًا مهما للناتج الوطني ودعمًا قويًا لسوق الشغل، إلا أن التمويل يمثل عائقًا أمام المتعاملين العقاريين لإنجاز مشاريعهم الترقية على الرغم من حصول البنك على الضمانات لمنح القرض نتيجة لتخوفه من أن العملية لا تخلو من المخاطر نظرًا للخصائص التي يمتاز بها القرض وهي طول الأجل.

المقرضة إلى العديد من الشركات وعلى رأسها شركة إعادة التمويل الرهني أي إعادة تمويل القروض الممنوحة من المؤسسات المقرضة قصد تمويل نشاطات عقارية أخرى، إلى جانب شركة ضمان القرض العقاري، التي تعتبر في ذات الوقت المسيرة للقروض الممنوحة.

وموضوع شركات التمويل القرضي العقاري له أثر كبير وأهمية في تحقيق التهيئة العمرانية وكذا الانتعاش الاقتصادي، من هذا المنطلق ارتأينا إثارة هذا الموضوع بهدف تسليط الضوء على هذه الآلية التي تعدّ صمّام أمان من الإفلاس للبنوك المقرضة،

الأمر الذي يقلل من السيولة لدى المؤسسات المقرضة في كثير من الأحيان ما يجعلها تهرب من منحها، لذلك اتجهت الدولة للبحث عن تقنية حديثة علمية وعملية لتحلّ هذا الانسداد، وتحفز البنوك والمؤسسات المالية للتدخل في تمويل المشاريع وتسريع وثيرة الإنجاز الذي يعتبر عصب الاقتصاد الوطني، فأوكلت مهمة توفير السيولة للمؤسسات

وإبراز الدور الكبير الذي تلعبه في تخفيف الضغط على الخزينة العامة، من خلال طرح إشكالية:

هل استطاع المشرع من خلال أحكام تنظيم عمل شركة إعادة التمويل الرهني وضمان القرض العقاري وسيرها تحقيق الهدف المبتغى منها؟ وما هو دورها في دفع عجلة الاستثمار العقاري؟

وللإجابة على ذلك اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي،

من خلال تقسيم موضوع الورقة البحثية إلى مبحثين،

المبحث الأول تضمن طرح شركة إعادة التمويل الرهني كآلية لتنشيط السوق العقارية،

، والمبحث الثاني خصص شركة ضمان القرض العقاري كآلية لتنشيط السوق العقارية.

1. المبحث الأول: شركة إعادة التمويل الرهني كآلية لتنشيط السوق العقارية

إن الأزمات السكنية التي طرأت على عدّة دول أجنبية كانت السبب في إيجاد حلول للتمويل السكني، إلا أن التجربة الفرنسية في هذا المجال تعتبر أساسية، فبعد الإزدهار الذي شهدته مؤسسة القرض العقاري (CFF) في أواخر السبعينات وصلت إلى حالة إفلاس في التسعينات، وكان لا بد من إنشاء مؤسسة جديدة لإعادة التمويل الرهني في سنة 1985 سميت ب: « Caisse de Refinancement Hhypothécaire ».

أما فيما يخص نظام تمويل العقار(السكن) في الجزائر قد تمت دراسته على مستوى المؤسسات المالية الدولية، وكان من أهم التوصيات والحلول

التي جاء بها هو ضرورة إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني "SRH"،

يهدف تسيير شروط الإقراض السكني خاصة وأن طلبات تمويل العقار مرتفعة في الجزائر ولا تستطيع

المصارف تلبية لطبيعة مواردها القصيرة، وفي المقابل نجد أن القروض السكنية المطلوبة هي طويلة

الأجل، وكذا نتيجة تراجع دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعد أن تحوّل إلى بنك الإسكان،

إذ أصبح مؤسسة مالية مساهمة¹، ومن أجل دراسة عمل الشركة ودورها في الاستثمار العقاري قسمنا المبحث إلى أربع مطالب، تضمن

المطلب الأول تعريف بشركة إعادة التمويل الرهني وتحديد مهامها ودورها، وتضمن المطلب الثاني مبادئ

إعادة التمويل الرهني مع تحديد الشروط العامة لتعبئة القروض، كما خصص المطلب الثالث لإجراءات

وطرق إعادة التمويل الرهني، أما المطلب الرابع عُني بدراسة توريق القروض الرهنية كآلية قانونية لتفعيل

عمل الشركة.

1.2 المطلب الأول: تعريف شركة إعادة التمويل الرهني وتحديد مهامها ودورها

إنّ من تداعيات نظام التمويل العقاري هو إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني للدفع بالاستثمار، من أجل

تعزيز النشاط في مجال القرض العقاري وجعل المستفيد قادرا على التسديد من جهة والمؤسسات المقرضة

قادرة على الاستثمارية في تمويل النشاطات الترقية الأخرى من جهة أخرى، عن طريق إصدار أوراق مالية من

طرف شركة إعادة التمويل قابلة للتداول في السوق لفائدة المؤسسات المقرضة بعد تنازل الأخيرة عن

القروض الرهنية، ليتم تحويلها من أصول غير سائلة إلى أصول سائلة، وهذا ما يشجع البنوك على منح

القروض العقارية، لهذا من الضروري التعريف بالشركة، لأجل ذلك قسمنا المطلب إلى فرعين، الأول تضمن

نشأة شركة إعادة التمويل الرهني، وخصص الفرع الثاني لتحديد مهام شركة إعادة التمويل الرهني وإبراز

دورها.

وهذا ما يشجع البنوك على منح القروض العقارية، لهذا من الضروري التعريف بالشركة، لأجل ذلك قسمنا

المطلب إلى فرعين، الأول تضمن نشأة شركة إعادة التمويل الرهني، وخصص الفرع الثاني لتحديد مهام

شركة إعادة التمويل الرهني وإبراز دورها.

1.1.2 الفرع الأول: نشأة شركة إعادة التمويل الرهني

شركة إعادة التمويل الرهني هي شركة ذات أسهم (SPA)، تم تأسيسها في 27 نوفمبر 1997، وتخضع للقانون

الخاص "القانون التجاري" ولقانون

النقد والقرض² وللقانون المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها³، وأيضا

لقرارات بنك الجزائر، وقد اعتمدت الشركة كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 98-

⁴⁰¹، وتعتبر مقاولة اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة ذات أسهم وزودت برأسمال اجتماعي ابتدائي بقيمة

3.290.000.000 دج رفع إلى 4.165.000.000 دج في سنة 2003، ليتطور في سنة 2009 إلى مبلغ 5.250.000.000 دج مكون من 833 سهم وأكثر، موزعة على تسعة مساهمين مؤسسين على النحو التالي

الخزينة العمومية : 30.40 %

القرض الشعبي الجزائري: 13.07 %

البنك الوطني الجزائري: 13.07 %

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك: 09.12 %

بنك الخارجي الجزائري: 13.07 %

الشركة الجزائرية للتأمين: 06.08 %

البنك الجزائري للتنمية الريفية: 06.08 %

الشركة الوطنية للتأمين: 06.08 %

الشركة الجزائرية لتأمين النقل: 03.03 %

جاء تأسيس هذه الشركة تكريسا للإصلاحات التي تبنتها السلطات العامة، من أجل إعادة هيكلة النظام المالي عامة ونظام التمويل السكني خاصة، بغرض تمكين البنوك التجارية الخاصة والعامة بتقديم قروض طويلة الأجل للعائلات التي ترغب في امتلاك مساكنها، وللمتعاملين في الترقية العقارية عن طريق منحها الضمانات الكفيلة بتشجيعها على التدخل في مجال تمويل السكن والمساهمة في تطوير الأزمة السكنية⁵.

تعمل هذه المؤسسة المالية على إعادة تمويل القروض الرهنية عن طريق جمعها في شكل قرض واحد، وبمعدل فائدة لقرض عقاري ولفترة قد تمتد إلى غاية 10 سنوات، لأجل ضمان إعادة التمويل للبنوك والمؤسسات المالية مما ينعش الاستثمار العقاري ويعزز الإئتمان⁶، ذلك أن هذه الشركة تتدخل على مستوى السوق الثانوية التي تسمح للبنك المقرض استرجاع أمواله عن طريق بيع القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، حيث أن هذه العملية تحقق عدة مزايا للبنوك المانحة للقروض العقارية، من بينها عدم لجوءها إلى اكتتاب رأسمال مرتفع وتوفير السيولة والحصول على هامش ربح ثابت وعدم التأثر بمخاطر تقلبات أسعار الفائدة في السوق.

2.1.2 الفرع الثاني: إبراز دور شركة إعادة التمويل الرهني وتحديد مهامها

وسعت شركة إعادة التمويل الرهني عملية إعادة التمويل للبنوك العاملة في الجزائر، في إطار إستراتيجية حكومية واسعة تهدف لتحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية وآلية أساسية لمعالجة أزمة السكن.

وبموافقة بين بنك الجزائر والخزينة العمومية تسعى الشركة تيسير الحصول على القرض العقاري ومساعدة البنوك على احترام شروط السلامة المفروضة من السلطات النقدية، فشركة إعادة التمويل الرهني تعتبر هيئة مالية تعمل على تدعيم نوعية وفاعلية التمويل العقاري والبرامج الداعمة لسياسة التمويل الرهني في الإطار القانوني، كما تعمل على مواجهة استفحال أزمة السكن خاصة بعد تيسير لجوء المصارف لشركة التمويل الرهني التي اعتبرت أحد أهم الإجراءات المتميزة لمعالجة أزمة السكن المتفاقمة في الجزائر. وعموماً يمكن تلخيص مهامها في:

-تدعيم الإستراتيجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة للسكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزاني الدولة.

-المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية الوطنية وحتى الأجنبية المقيمة في الجزائر لتقديم القروض إلى المواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكن مع تشجيع المنافسة في ساحة النشاط العقاري.

-جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهون عقارية.

-تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في مجال القرض الرهني.

-إن نشاط الشركة يدعم نشاط البنوك، ويؤدي هذا النشاط إلى إضفاء حركية في السوق المالي ويوفر عرضاً جيداً لتحريك السوق وفرصاً للاستثمار في سنداتهما.

-هذا إلى جانب إيجاد مصادر مالية لمواردها عن طريق إصدار سندات على السوق المحلية، وعن طريق

الاقتراض من السوق المالية الدولية⁷، إلى جانب إعادة التمويل من بنك الجزائر.

2.2 المطلب الثاني: مبادئ عملية إعادة التمويل الرهني والشروط العامة لتعبئة القروض

ينبغي على شركة إعادة التمويل الرهني لتحقيق أهدافها ودورها المنوطة به، القيام بمهامها التي تركز في مجملها على احترام الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني، لذا قسّمنا المطلب إلى فرعين: خصص الفرع الأول لتحديد مبادئ عملية إعادة التمويل الرهني أما الفرع الثاني فخصصناه للشروط العامة لتعبئة القروض.

1.2.2 الفرع الأول: مبادئ عملية إعادة التمويل الرهني

ترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على جملة من المبادئ تتمحور حول التالي:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات، للشرائح الإجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين المزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.
 - تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى يكون ضامنا لعملية إعادة التمويل، المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني أثناء الإهتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.
 - الإحتفاظ بحق الملكية للديون الغير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق والمراقبة من وجودها المادّي في عين المكان المحدّد وذلك في أية فترة كانت.
 - يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت.
 - إن تحويل شركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية، يمنح بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد وشركة إعادة التمويل الرهني.
 - حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.
 - تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى، استنادا لعرض التنوع الجغرافي واتخاذ لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار.
 - إن فترة الإمتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة⁸.
 - كما يقع على عاتق شركة إعادة التمويل قبل منح التمويل، التأكد من أن عملية إعادة التمويل وضعت حيّز التنفيذ وفقا لما نص عليه العقد، إلى جانب التأكد من الكيفيات والأساليب والوثائق القانونية مطابقة للمعايير المحدّدة وكذا أن تكون الرهون والسندات قابلة للتحويل باسم الشركة قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل.
 - كما يقع على عاتقها بعد منح التمويل السهر على مراقبة استرداد الأصل والفوائد في الآجال المطلوبة، ومراقبة التقارير المرسلّة من قبل الوسطاء المعتمدين.
- 2.2.2 الفرع الثاني: الشروط العامة لتعبئة القروض**
- من أجل إتمام عملية إعادة التمويل الرهني يتوجب على الوسيط أن يتوفر على جملة من الشروط العامة، وهذا ما سندرجه في هذا الفرع على النحو الآتي:
- أن يكون مصرفا أو مؤسسة مالية معتمدة طبقا للنظم والقوانين سارية المفعول .
 - أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية وقابل لمراقبة شركة إعادة التمويل الرهني من خلال الوثائق.
 - يجب أن لا تتعدّى قيمة قرض إعادة التمويل 80 % من قيمة الضمانات المقدمة.

-يجب أن يتضمن طلب القرض للوسيط المعتمد المعلومات التالية:

-اسم وعنوان المؤسسة.

-قيمة قرض إعادة التمويل.

-يجب أن لا تقل مدة القروض المضمونة والمقدمة إلى شركة إعادة التمويل الرهني عن 15 سنة على المدى المتوسط.

-لا يمكن الاستفادة من القروض الممنوحة من الوسطاء الماليين إلا للأغراض التالية:

-شراء مسكن أو إقامة جديدة. -بناء سكن عائلي فردي.

-إعادة ترميم السكن. -توسيع السكن الموجود.

- يلتزم الوسيط المعتمد بملاً الوثائق التي تتضمن المعلومات المتعلقة بالفروض الممنوحة للممتلكين.

3.2المطلب الثالث:إجراءات وطرق إعادة التمويل الرهني

إبراز صلاحيات الشركة ودورها في تنشيط وتنمية الاقتصاد الوطني، ارتأينا تخصيص المطلب في تبيان إجراءات إعادة التمويل الرهني في الفرع الأول، بالإضافة إلى تحديد طرق إعادة التمويل الرهني من خلال الفرع الثاني.

1.3.2الفرع الأول:إجراءات إعادة التمويل الرهني

من الناحية القانونية فإن تدخل شركة إعادة التمويل الرهني يكون وفقاً للإجراءات التالية:

أولاً/ يقوم البنك بعد منحه القرض المضمون بالرهن الرسمي بإرسال ملفات المقترضين إلى شركة إعادة التمويل الرهني، والتي بدورها تقوم بدراستها على ضوء المعايير المحددة في مجال القرض خاصة فيما يتعلق بالضمانات، ومراقبة مدى

احترام البنك لهذه المعايير المعمول بها قانوناً، حينها تقوم بتأمينه وتحفظ في ذلك بعقد الرهن الرسمي المقدم من المقترض، على أساسه تقوم بإعادة تمويل البنك، أما في حالة العكس فإن منح القرض يكون على عاتق مسؤولية البنك وحده المانح للقرض .

ثانياً/ تضاف إلى القرض الممنوح من البنك نسبة الفائدة لصالح الشركة إلى جانب نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك .

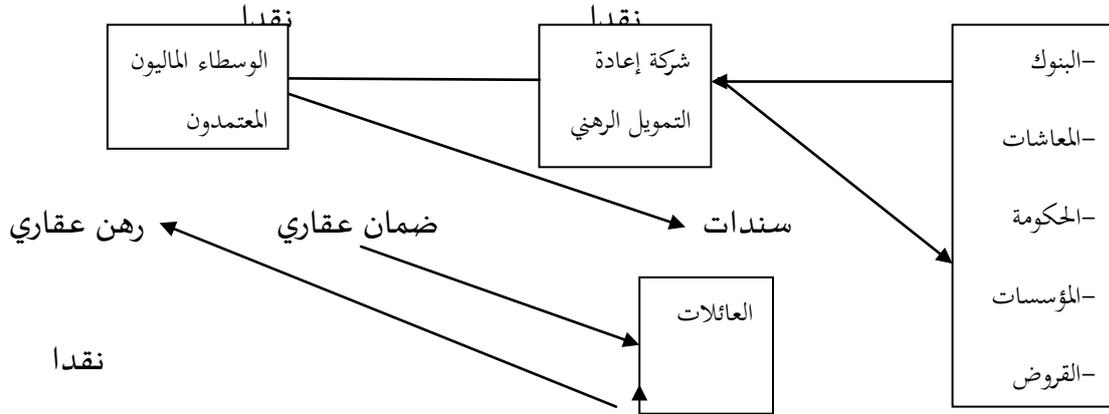
ثالثاً/ تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بعد أن تأخذ الرهون العقارية كضمان لها بطرحها في شكل سندات في السوق المالية، ومن تم تصبح هذه الرهون محلاً للبيع والشراء مما ينشط السوق المالية⁹.

يتم تحويل حق ملكية الديون العقارية التي هي عبارة عن قروض مضمونة برهن رسمي، من طرف شركة إعادة التمويل الرهني بواسطة حوالة الحق، والتي تبرم ما بين البنك والشركة حيث يتم تحديد قيمة إعادة

التمويل وفقا لنسبة قيمة القرض على قيمة الرهن والتي يجب أن لا تتجاوز 80% ، حيث تبدأ عملية التحصيل لمستحقات إعادة التمويل خلال مدة زمنية لا تتجاوز شهرا واحدا وذلك بعد تقديم وثيقة الإعراف بالدين من طرف البنك " الدائن المرتهن" ، فيتم تحديد سعر الفائدة وفقا للمعدل المتوسط لتكلفة الموارد التي تحصل عليها شركة إعادة التمويل الرهني من السوق المالية الثانوية بأكبر نسبة بعد إضافة هامش يتراوح بين 0.50% ، و 1%¹⁰ .

وحتى تتمكن شركة إعادة التمويل الرهني من إتمام هذه العملية، تقوم بإصدار سندات استحقاق حيث أن أول تجربة لشركة إعادة التمويل الرهني في إصدار سندات في إطار عملية التمويل لمحفظه القروض العقارية الممنوحة من قبل بنك التنمية المحلية¹¹ ، أما عن كيفية تدخلها فإن سنبرزها في الشكل رقم 1 أدناه:

كيفية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني: (شكل 1)



2.3.2 الفرع الثاني: طرق إعادة التمويل الرهني

يتضح من خلال الفقرة الثانية من المادة 50 من قانون المالية رقم 21-04¹² والتي تنص على أنه: " يتم تسجيل هذا الرهن وكذا الإشارة الواردة في هامش هذا التسجيل المتعلق بالحلول الاتفاقي في هذا الحق الرهني لفائدة بنك آخر أو مؤسسة مالية في إطار عملية إعادة التمويل الرهني طبقا للأحكام القانونية المتعلقة بالسجل العقاري" ، وإن الرهن الرسمي ينتقل من البنك المقرض باعتباره دائنا مرتبنا إلى مؤسسة مالية أخرى عن طريق الوفاء مع الحلول الشخصي الاتفاقي وذلك في إطار عملية إعادة التمويل الرهني، وهذا يتوافق تماما مع المادة 264 من القانون المدني التي تتحدث عن انتقال التوابع والضمانات المتعلقة بالحق، من الدائن إلى من حلّ محله قانونا أو اتفاقا¹³ .

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

أولاً/إعادة التمويل مع حق الرجوع:

تفيد هذه الحالة أنه يمكن للبنك المانح للقرض المصطلح عليه بالوسيط المعتمد، الحصول على المبالغ المالية المطلوبة لإعادة تمويل القروض الممنوحة في حدود 80 % من الضمانات المقدمة، إلا أن القروض التي تبقى ضمن موجودات البنك ويتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الرهنية، وللإشارة، أن جميع الرهون الرسمية تبقى مسجلة باسم الوسيط المعتمد¹⁴، ولا تنتقل إلى شركة إعادة التمويل الرهني ومن ثم لا وجود للحلول الاتفاقي، إلا أنه يمكن للأخيرة أن ترجع على البنك المقرض في حالة عجز المقترضين عن السداد.

ثانياً/إعادة التمويل دون حق الرجوع:

تفيد هذه الحالة أنه يمكن للبنك المانح للقرض الحصول على المبالغ المالية المطلوبة في إطار إعادة التمويل الرهني، بعد أن يتم تحويل جميع الرهون والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، عن طريق تطبيق حوالة الحق المنصوص عليها في أحكام المواد من 239 إلى 250، بحيث ينتقل الحق بكل توابعه وضماناته على أن تتحمل شركة إعادة التمويل الرهني الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها¹⁵، وذلك بعد توافر مجموعة من الشروط هي كما يلي:

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

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

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

كما نشير أن منذ إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني وهي تتعامل بالطريقة الأولى في عمليات إعادة التمويل وهي إعادة التمويل مع حق الرجوع، ومن ثم فإن القروض المقرضة هي التي تتحمل مخاطر عجز المتعاملين العقاريين عن سداد ديونهم، لذا فإن الضمانات المقدمة للشركة هي عبارة عن أوراق مالية وليست رهون لأن الرهون تبقى مسجلة باسم البنك أي "الوسيط"¹⁶.

4.2.المطلب الرابع: توريق القروض الرهنية كآلية قانونية لتفعيل عمل الشركة

استحدث المشرع الجزائري تقنية توريق القروض الرهنية سنة 2006، ليقصر مجال العمل بها على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن، لتشجيع البنوك على تقديم قروض عقارية، بذلك سنتناول جزئيتين، تتعلق الأولى بتحديد مفهوم التوريق والأطراف المتدخلون في عملية التوريق ذلك في الفرع الأول، إلى جانب إبراز أحكام التنازل عن القروض الرهنية في التشريع الجزائري في الفرع الثاني .

1.4.2.الفرع الأول: مفهوم التوريق والأطراف المتدخلون في عملية التوريق

التوريق هو حلقة ربط بين البنوك والأسواق المالية، بحيث يقوم على تحويل أصول غير سائلة إلى أصول سائلة، بمعنى تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية تكون محلاً للمعاملات في الأسواق المالية، ويطلق عليه أيضاً مصطلح التسديد إلا أن المشرع الجزائري اعتمد الإصطلاح الأول، كما أن عملية التوريق يخضع لها أطراف عدة، لهذا خصصنا الفرع لتعريف التوريق أولاً ثم نبين الأطراف المتدخلة فيه ثانياً.

أولاً/تعريف التوريق:

قد عرّفه المشرع في المادة 2 من القانون 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية¹⁷ على أنه: "التوريق هو عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية وتتم على مرحلتين:
-تنازل عن القروض الرهنية من قبل المؤسسة المصرفية أو المالية لفائدة مؤسسة أخرى.
-قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض العقارية".
ما يلاحظ على المشرع الجزائري أنه عرّف التوريق على أنه عملية تحويل الديون الرهنية إلى أوراق مالية مركزاً بذلك على العملية في حدّ ذاتها، كما أنه حصر كتلة القروض محل التوريق في القروض العقارية مستبعداً بذلك الأصناف الأخرى للقروض مثل القروض الإستهلاكية¹⁸.

ثانياً/الأطراف المتدخلون في عملية التوريق:

يتدخّل في عملية التوريق خمسة أطراف سنوضّح المراكز القانونية لهؤلاء الأطراف بنوع من الإيجاز كما يلي:

1/المقترض:هو المدين الراهن وهو كل شخص طبيعي أو معنوي استفاد من قرض سكني من طرف البنك نظير ضمانات عينية، متمثلة في رهن رسمي مقيد في المحافظة العقارية في الدرجة الأولى.

2/البنك المانح للقرض:هو الدائن المرتهن المتنازل عن القروض الرهنية لفائدة مؤسسة التوريق، يصطلح عليها بالمؤسسة المتنازلة وقد عرّفها المشرع الجزائري، على أنها مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن في القانون رقم 05-06 المذكور.

3/مؤسسة التوريق:عرّفها المشرع في المادة 2 من القانون 05-06 بأنها "هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية".

4/المؤتمن المركزي على السندات:أنشئ المؤتمن المركزي على السندات بموجب المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 10-93¹⁹، إلى جانب لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة وشركة تسيير بورصة القيم، وقد بيّن المشرع الجزائري وظائف هذه المؤسسة في المادة 4 من القانون 05-06 المذكور، والمتمثلة في المحافظة على الأوراق المالية وتداولها وإدارتها، لكن للأسف من الناحية العملية لا يوجد في الجزائر بورصة قوية ونشطة بل ضعيفة وتكاد تنعدم.

5/المستثمرون:هم من يقومون بشراء الأوراق المالية من مؤسسة التوريق غالبا ما يكون هؤلاء عبارة عن مؤسسات كشركات التأمين والبنوك والمؤسسات المالية²⁰.

2.4.2 الفرع الثاني: أحكام التنازل عن القروض الرهنية في التشريع الجزائري

تناول المشرع الجزائري التنازل عن القروض الرهنية ضمن 14 مادة، في الفصل الثالث من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية، إلا أننا سنكتفي بدراسة شروط التنازل عن القروض الرهنية أولا، ثم نتعرض إلى إجراءات التنازل عن القروض الرهنية ثانيا.

أولا/شروط التنازل عن القروض الرهنية:

- لكي يتم التنازل عن القروض الرهنية يجب أن تتوفر جملة من الشروط عددها المشرع كما يلي:
 - (1) يجب إثبات التنازل عن القروض الرهنية بموجب اتفاق بين البنك "المؤسسة المتنازلة" وبين شركة إعادة التمويل الرهني.
 - (2) يجب أن تكزن القروض الرهنية قد منحت من طرف البنك في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية، كما يشترط أن تكون غير متنازع عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل.
 - (3) يجب أن تكون القروض المتنازل عليها مضمونة برهن رسمي مقيد في المحافظة العقارية في الدرجة الأولى.

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

(5) يجب أن تكون القروض المتنازل عنها في شكل مجموعة واحدة²¹.

ثانيا/إجراءات التنازل عن القروض الرهنية:

يتم التنازل عن القروض الرهنية بإجراءين مهمين يتمثلان فيما يلي:

(1) إعداد جدول إرسال خاص بالتنازل:

حيث تقوم المؤسسة المتنازلة عن القروض الرهنية بإعداد جدول إرسال خاص بالتنازل وتسليمه إلى شركة إعادة التمويل الرهني باعتبارها مؤسسة توريق، ولا يسري التنازل إلا من تاريخ تسليم هذا الجدول إلى الشركة فتنتقل على إثرها القروض الرهنية وتوابعها وضماناتها وبقوة القانون، مضمونة برهن رسمي بنفس مرتبة القيد التي يحتلها في المحافظة العقارية.

(2) قيد نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عليها:

بعد إعداد الجدول يتم إيداع نسخة منه موقع عليها من طرف الممثلين القانونيين وكل من المؤسسة المتنازلة وشركة إعادة التمويل الرهني، إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا في أجل أقصاه (30) ثلاثون

يوما من تاريخ التوقيع على الجدول من أجل قيد نقل الرهن، ومن تاريخ قيده تصبح شركة إعادة التمويل الرهني هي الدائن المرتهن لتحل محل البنك المتنازل، بالمقابل تحتفظ شركة إعادة التمويل الرهني بنفس مرتبة القيد التي كان يحتلها البنك سابقا، بشرط أن يتم قيده في المحافظة العقارية، كما أن عملية التنازل هذه معفاة من رسوم التسجيل استنادا لنص المادة 20 من القانون 05-06²².

3. المبحث الثاني: شركة ضمان القرض العقاري كآلية لتنشيط السوق العقارية.

تعد شركة ضمان القرض العقاري كآلية ثانية لتنشيط السوق العقارية، ونظرا لأهميتها في إحداث تغيير على المستوى الاقتصادي، لهذا ارتأينا إبراز هذه الأهمية من خلال المبحث الذي تناولنا فيه ثلاث عناصر، تضمن المطلب الأول نشأة شركة ضمان القرض العقاري، وتضمن المطلب الثاني أهداف وصلاحيات شركة ضمان القرض العقاري، أما المطلب الثالث خصص لمجالات نشاط شركة ضمان القرض العقاري.

1.3 المطلب الأول: نشأة شركة ضمان القرض العقاري

شركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة عمومية اقتصادية وذات أسهم، أنشأت بتاريخ 5 أكتوبر 1997، من طرف مساهمها ورأسمالها يقدر ب 1.000.000.000 دج، بدأت نشاطها بصفة فعلية بتاريخ 1 جويلية 1998، ومن المساهمين هم مجموعة البنوك العمومية وشركات التأمين التالية²³:

-البنوك: من بينهم البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

-شركات التأمين: الشركة الجزائرية للتأمينات، الشركة المركزية لإعادة التأمين، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين .

تتمثل موارد تمويل شركة ضمان القرض العقاري في: رأسمال المكتتب من طرف المؤسسات المالية المساهمة، وتوظيفات، وعلاوة التأمين المحصل عليها عن طريق نشاط الضمان، إستثمار الشركة لأموالها الخاصة في مجالات مربحة لاسيما المجال العقاري²⁴.

2.3 المطلب الثاني: أهداف وصلاحيات شركة ضمان القرض العقاري

لإبراز المزيد من أهمية شركة ضمان القرض العقاري تضمن المطلب فرعان، الأول تضمنت تبيان أهداف شركة ضمان القرض العقاري، والثاني خصصت لتحديد صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري.

1.2.3 الفرع الأول: أهداف شركة ضمان القرض العقاري

تهدف شركة ضمان القرض العقاري إلى :

-إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو

طابع سكني.

-التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية.
-مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات
استرجاع الديون.

-تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لتعدي البناء، وعموما كل العمليات المالية
العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل
تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع²⁵.

2.2.3 الفرع الثاني: صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري

أوكلت لشركة ضمان القرض العقاري صلاحيات أساسية تهدف من جهة لتقديم ضمانات للمؤسسات
البنكية والمالية المانحة للقروض العقارية، ومن جهة ثانية كمؤسسة للتأمين على القروض العقارية، حيث
تتكفل الشركة بحماية المؤسسات المفوضة المساهمة في التمويل العقاري ضد جملة من الأخطار خاصة خطر
عدم تسديد أو ما يعبر عنه بمخاطر العملاء وإعسار المقترض الوقي أو النهائي، ويتمثل ضمان الشركة في
تأمين القرض ومواجهة عجز المدين المقترض عن تسديد المستحقات.

إن تغطية خطر عدم الوفاء أو التسديد، تظل قائمة وصالحة طوال المدة المقررة للقرض العقاري، على
أن لا تتجاوز مدة 20 سنة، ولتفعيل تدخل شركة ضمان القرض العقاري ومساهمتها في تنشيط التمويل
العقاري تشترط هذه الأخيرة من البنوك المانحة لهذا القرض ما يلي²⁶:

-التمويل على اتفاق الإنضمام.

-رهن رسمي من الدرجة الأولى.

-أن لا تقل المساهمة الشخصية للمقترض على نسبة 20% من المبلغ الإجمالي من القرض.

-عدم تجاوز القرض الذي منح نسبة 80 % من القيمة الإجمالية للسكن محل الشراء أو البناء أو
الترميم.

-أن لا تقل القدرة الحقيقية لمديونية المقترض عن 30% من دخله الشهري حتى يتمكن من الوفاء
بمستحقاته.

والمؤسسة القائمة على منح هذا التأمين هي شركة ضمان القرض العقاري، التي تشترط مقابل هذا
التأمين بالإضافة إلى دفع الأقساط واحترام الالتزامات المتبادلة والمترتبة عن عقد التأمين، على أن يكون
الدائن قد حصل على رهن عقاري من الدرجة الأولى.

3.3 المطلب الثالث: مجالات نشاط شركة ضمان القرض العقاري.

لشركة ضمان القرض العقاري مجالات عدة تمارس من خلالها نشاطها، إذ هناك ضمانات تتعلق بقروض المؤطرين، وضمانات أخرى تتعلق بقروض الخواص هذا ما سندرجه في الفرع الأول، كما سنبيّن طرق تغطية شركة ضمان القرض العقاري للكارثة من خلال الفرع الثاني.

1.3.3 الفرع الأول: ضمانات شركة ضمان القرض العقاري

من خلال هذا الفرع حدّدنا أهم ضمانات التي يمكن لشركة ضمان القرض العقاري أن تغطيها على النحو التالي:

أولاً/ضمان قروض المؤطرين:

يغطي هذا الضمان المؤمن له ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض، ويساوي التعويض المقرر في هذه الحالة 90% من مجموع الإستحقاقات والفوائد المحصلة من المبالغ عند بيع العقار محلّ الرهن، ويتم التعويض على النحو التالي:

50% من مجموع المبالغ المستحقة أصلية والفوائد المقرّرة خلال مدة سريان الضمان بعد إثبات وقوع الحادث، أما البقية تمثل الرصيد المتحصل عليه بعد البيع الفعلي للعقار فيتمّ حسابه من التعويض الذي يصل إلى 50% المدفوعة مسبقاً للمؤمن له بعد البيع في حدود 40% المتبقية²⁷.

ثانياً/ضمان قروض الخواص: هذا الضمان قد يكون بسيطاً أو شاملاً.

1- الضمان البسيط: تغطي شركة التأمين (الشركة) المؤمن له (البنك) ضدّ خطر الإعسار النهائي للمقترض.

2- الضمان الشامل: وهو يغطي علاوة على الضمان البسيط، التأخر المؤقت عن تسوية الإستحقاقات من

طرف المقترض.

2.3.3 الفرع الثاني: طرق تغطية شركة ضمان القرض العقاري للكارثة

من خلال الفرع سنحاول تبيان أهم الطرق التي تعتمدها شركة ضمان القرض العقاري لتغطية الضمانات المقررة لها قانوناً، من خلال التمييز بين الإعسار المؤقت والإعسار النهائي.

أولاً/الإعسار المؤقت: تكون التغطية القصوى خلال مدة الضمان كما يلي:

-أربعة استحقاقات شهرية مدمجة.

- ستة استحقاقات شهرية غير مدمجة (متفرقة).

ثانياً/الإعسار النهائي: نميز فيه بين:

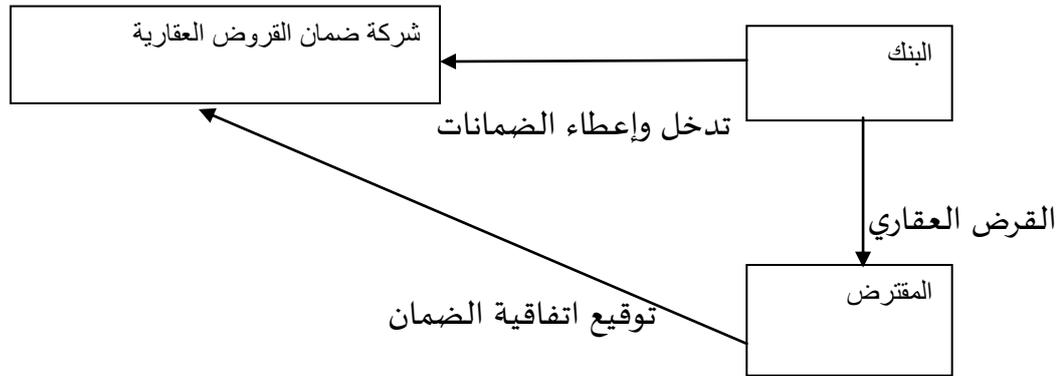
1- التغطية المحددة للدين: لا تكون عملية بيع الأموال المرهونة من مسؤولية شركة التأمين ويصل

التعويض المستحق في حالة تحقق الكارثة (الحادث) إلى 90% من مجموع الاستحقاقات الأصلية والفوائد، تقتطع من المبالغ المحصلة بعد بيع الأموال (العقارات) المرهونة.

2-التغطية الكاملة للدين:تعدّ من مسؤولية شركة التأمين بيع الأموال المرهونة، ويتم التعويض بعد إثبات وقوع الكارثة في حدود 60 % من مجموع الاستحقاقات والفوائد الواجبة إلى غاية تاريخ سريان مدة الضمان، والمتبقي من المال يخصم أو يحسب من التعويض المقدّر ب 60 % والمدفوع مسبقا من المؤمن له بعد البيع في حدود 30 % المتبقية²⁸.

وقد قامت شركة ضمان القرض العقاري بضمان قروض بمبلغ يفوق 03 ملايين دج، ووقعت في هذا الشأن شركة ضمان القرض العقاري "وبنك باربيا الجزائر" بتاريخ 28 أبريل 2008 على اتفاقية شراكة لضمان القروض الممنوحة من طرف بنك باربيا الجزائر، وهذا الاكتتاب من شأنه أن يضمن تأميننا في حالة الإفلاس النهائي لزيائن البنك الذين استفادوا من قروض رهنية، كما سنحاول تبيان في الشكل رقم 2 أدناه :

كيفية تدخل شركة ضمان القروض العقارية (2):



المصدر:الياقوت عرعار، 2009-2008، ص 107.

4.الخاتمة:

إن الاستثمار في المجال العقاري مرّ بمراحل من قطاعٍ محتكرٍ إلى قطاعٍ مفتوحٍ ، وغاية ذلك هو النهوض بالاقتصاد الوطني وفتح المجال أمام جميع المتعاملين والمستثمرين الوطنيين والأجانب للإستثمار في العقار إلى جانب فتح المجال للإستثمار في القروض العقارية الممنوحة لإنجاز المشاريع السكنية خاصّةً، التي تحتاج إلى أموال ضخمة ومستثمرين لا يهابون المخاطر نتيجة لوضع جدول أعمالٍ تقييميٍّ لمجابهة أي ظرف طارئٍ، نظرا لما يمتاز به القرض وهو طول الأجل، ورغم ذلك يشكل التمويل عائقا كبيرا للمستثمرين في المجال العقاري وأيضا في مجال القروض على الرغم من أنها تكون مضمونة برهن رسمي.

الأمر الذي استلزم تبني سياسة وآليات جديدة لتشجيع الإستثمار وتوفير السيولة المالية، فاستحدث المشرع شركة إعادة التمويل وتقنية توريق القروض الرهنية لتعزيز وتشجيع دور البنوك التجارية في منح

القروض في إطار الترقية العقارية، إلى جانب آلية شركة ضمان القرض العقاري التي يفترض أن تعزز من الضمان ومن فاعلية الرهون العقارية.

فخصّها المشرع بأحكام أهمها الواردة من خلال المرسوم التشريعي 93-10 والمقرر 98-01 ، بالإضافة إلى القانون 06-05 والمرسوم الرئاسي 02-442، فتحدّدت مهام وصلاحيات الشركات، ومجال عملها، بالإضافة إلى طرق الضمان وإجراءات العمل به، وكان لإنشاء هذه التقنيات بعض النتائج:

- أن هذه التقنيات قلّت ما تلجأ إليها بنوك الجزائر، لافتقارها إلى سوق بورصة نشط وقوي مما يجعل توريق القروض الرهنية يقتصر فقط على تحويل هذه القروض إلى سندات وليس أسهم ، إلى جانب أن الجزائر تفتقد لوجود شركات متخصصة في تداول السندات لتشجيع الإستثمار العقاري.

-على الرغم من ذلك، إن إنشاءها قد غير المخطط العام للقطاع المالي وألّيته التقليدية، وكان لهذا التغيير أهمية ملموسة بإعطاء السيولة للسوق الثانوية، عن طريق توسيع سوق عمليات التمويل التأمينية ليشمل كل البنوك التجارية، كما ساهم في تشجيع المؤسسات المالية الأخرى على المشاركة في عمليات القروض التأمينية، وبفضل هذه الآليات أصبحت مرافقة البنوك للمشاريع الاستثمارية العقارية بمنح قروض طويلة الأجل ممكنة.

-في المقابل، على الرغم من ما شهده نظام تمويل القروض العقارية، إلا أن المشكل يبقى قائما خاصة من جهة المتعاملين الخواص المرتبطين بمواعيد تسليم المشاريع الترقية، نتيجة ضعف القدرة الشرائية وعجز الأفراد المستفيدة من دفع الأقساط للمقرين العقاريين الذين بدورهم يعجزون عن سداد أقساط القرض، ما يخلق من جديد نقص السيولة لدى البنوك والمؤسسات التي تقوم بإعادة التمويل.

-نقص الكفاءات الفنية المتخصصة في ميدان إعادة التمويل والتوريق، والمتخصصة في الإئتمان القرضي لتحديد الضمان.

-مشكلة انخفاض الملكيات "المسجلة والمشهرة" عقاريا، التي تزيد في المضاربات العقارية التي تشكل حاجز لمعرفة قيمة العقار.

نتيجة لذلك سجلنا بعض التوصيات لتفعيل أكثر لمجال تمويل القروض العقارية أهمها:

-وضع الضوابط للأصول المالية التي يجوز حوالتها، حتى لا يتم توريق الأصول المالية المشكوك في تحصيلها أو المتنازع عليها أو المتوقف أصحابها عن السداد حتى لا تنتقل مخاطر عدم السداد إلى المستثمرين.
-تسهيل عملية تسجيل العقارات بالمحافظة العقارية وتخفيض تكلفتها وتكلفة الشهر إلى جانب استخدام النظم الحديثة في التسجيل، لمنع المضاربات العقارية والمساعدة على معرفة قيمة العقار الحقيقية.

-تنشيط السوق الثانوي للسندات حيث أن أغلب الدول الناشئة تعاني من ضعف سوق تداول السندات، من خلال تنشيط دور المستثمر المؤسسي، وفي مقدمتهم شركات التأمين والمؤسسات المصرفية وذلك يتطلب أن تكون الأوراق الناتجة عن عمليات التوريق عوائدها أكثر ارتفاعاً من غيرها من الأوراق.
-إنشاء أجهزة رقابة على عمل البنوك المتنازلة عن القروض الرهنية ومؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني)، حتى لا تكون هناك ضمانات وهمية فقط على الورق.
-إصدار نصوص تشريعية وتنظيمية، تفصل وتوضح أكثر عملية إعادة التمويل الرهني، وضمان القروض العقارية، والتي تساير السوق المالية ولاسيما العقارية.

5.قائمة المراجع:

1.5المراجع باللغة العربية:

1.1.5 المراجع المتخصصة

(1) بلطاس عبد القادر، سنة 2001، الاقتصاد المالي والمصرفي، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.

2.1.5 النصوص القانونية:

⁽¹⁾ الأمر رقم 04-01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها، الجريدة الرسمية العدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001.

(2) الأمر رقم 11-03، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقروض، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة في 27 أوت 2003.

⁽⁴⁾ القانون رقم 21-04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85.

القانون رقم 05-06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 12 مارس 20.

(5) المرسوم التشريعي 10-93، المؤرخ في 23 ماي 1993، المتضمن بورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية العدد 34، الصادرة في 23 ماي 1993.

(6) المرسوم الرئاسي رقم 442-02 الصادر في 16 ديسمبر 2002، المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 7131، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة في 18 ديسمبر 2002.

3.1.5 رسائل الدكتوراه

(1) لباد ناصر، سنة 2005، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة، عنابة.

- (2) بوحفص نعناعة، سنة 2008-2009، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري(دراسة مقارنة)، دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة.
- (3) شعوة مهدي، سنة 2014-2015، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، دكتوراه، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة.
- (4) إيمان بوستة، سنة 2016-2017، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- (5) فوزية بوعتية، سنة 2017-2018، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية.

4.1.5 رسائل الماجستير

- (1) رحمانى فائزة، سنة 2004، تمويل الترقية العقارية الخاصة، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- (2) فضيل نورة، سنة 2006، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر.
- (3) بنت الخوخ مريم، سنة 2011-2012، فعالية الرهن العقاري كضمان، ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر.
- (4) العلجة رملة، سنة 2012-2013، التمويل وإعادة التمويل الرهني، ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر.
- (5) طالي لطيفة، القرض العقاري، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

5.15 المقررات

- (1) المقرر 01-98، المؤرخ في 6 أفريل 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 3 ماي 1998.

6.1.5 المقالات

- (1) خفوسي عبد العزيز، سنة 2016، تقنية التوريق الرهنية كألية لمساعدة البنوك في السوق المصرفية الجزائرية، مجلة منازعات الأعمال، العدد 18.

2.5 المراجع باللغة الفرنسية:

1.2.5 المقالات:

Abdel Karim Sadeg, Réglementation de l'activité bancaire, tome 1, archive d'imprimer sous les

presses de l'imprimerie, Alger, 2006, p105-1

6.الهوامش:

- ¹-عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 66-68.
- ²-الأمر رقم 11-03، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة في 27 أوت 2003.
- ³-الأمر رقم 04-01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية العدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001.
- ⁴-المقرر 01-98، المؤرخ في 6 أفريل 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 3 ماي 1998.
- ⁵-لطيفة طالي، القرض العقاري، ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ص 149.
- ⁶-شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، دكتوراه، تخصص قانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، فسنطينة، كلية الحقوق، 2014-2015، ص 141.
- ⁷-اتفاق القرض رقم 7131، الموقع في 29 أكتوبر 2002 بالجزائر، المنعقد بين الجزائر والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع المساعدة التقنية لتطوير القرض الرهني، وتمت الموافقة على الاتفاق بموجب المرسوم الرئاسي رقم 02-442 الصادر في 16 ديسمبر 2002، المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 7131، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة في 18 ديسمبر 2002.
- ⁸-دليل الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني، شركة إعادة التمويل الرهني، ص 7.
- ⁹-إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017، ص 145.
- ¹⁰- فوزية بوعتبة، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة يحي فارس، المدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017-2018، ص 117.
- ¹¹- نعناعة بوحفص، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري(دراسة مقارنة)، دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، كلية الحقوق، 2008-2009، ص 295-296.
- ¹²- القانون رقم 21-04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85.
- ¹³- مريم بنت الخوخ، فعالية الرهن العقاري كضمان، ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2011-2012، ص 49.
- ¹⁴- فوزية بوعتبة، المرجع السابق، ص 117.
- ¹⁵-عبد العزيز خفوسي، تقنية التوريق الرهنية كآلية لمساعدة البنوك في السوق المصرفية الجزائرية، مجلة منازعات الأعمال، العدد 2016، ص 107.
- ¹⁶- فوزية بوعتبة، المرجع السابق، ص 119.
- ¹⁷- القانون رقم 05-06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006.
- ¹⁸-رملة العلجة، التمويل وإعادة التمويل الرهني، ماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2012-2013، ص 269-270.

- ¹⁹-المرسوم التشريعي 10-93، المؤرخ في 23 ماي 1993، المتضمن بورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية العدد 34، الصادرة في 23 ماي 1993.
- ²⁰-إيمان بوستة، المرجع السابق، 152 و253.
- ²¹-نفس المرجع، ص 154.
- ²²-نفس المرجع، ص 155-156.
- ²³-فائزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة، ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2004، ص 55.
- ²⁴-ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، دكتوراه، قسم القانون العام، جامعة عنابة، كلية الحقوق، 2005، ص 54.
- ²⁵-Abdel Karim Sadeg, Réglementation de l'activité bancaire, tome 1, archive d'imprimer sous les presses de l'imprimerie, Alger, 2006, p105-106 .
- ²⁶-نعناعة بوحفص، المرجع السابق، ص 290-291.
- ²⁷-نورة فضيل، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، ماجستير، فرع قانون الأعمال، بن عكنون، الجزائر، 2006، ص 48.
- ²⁸-نورة فضيل، المرجع السابق، ص 49.