

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

النظام القانوني لإمادة تمويل القروض الرهنية
(دراسة مقارنة الجزائر - المغرب)

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم (LMD) في

القانون (LMD)

تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذة

إقنولي أولد رابع صافية

إعداد الطالبة

محمدلي سهام

لجنة المناقشة

أ.د/صبايحي ربيعة	أستاذ	جامعة مولود معمري تيزي وزو	رئيساً
أ.د/ إقنولي أولد رابع صافية	أستاذ	جامعة مولود معمري تيزي وزو	مشرقا ومقررا
أ.د/ محمودي عبد العزيز	أستاذ	جامعة البليدة	ممتحنا
أ.د/ تيزا حسين نورة	أستاذ	جامعة مولود معمري تيزي وزو	ممتحنا
أ.د/ عمروش أحسن	أستاذ محاضر "أ"	جامعة خميس مليانة	ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2023/12/09

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

النظام القانوني لإمادة تمويل القروض الرهنية
(دراسة مقارنة الجزائر - المغرب)

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم (LMD) في

القانون (LMD)

تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذة

إقلولي أولد رابع صافية

إعداد الطالبة

محمدلي سهام

لجنة المناقشة

أ.د/صبايحي ربيعة	أستاذ	جامعة مولود معمري تيزي وزو	رئيساً
أ.د/ إقلولي أولد رابع صافية	أستاذ	جامعة مولود معمري تيزي وزو	مشرقا ومقررا
أ.د/ محمودي عبد العزيز	أستاذ	جامعة البليدة	ممتحنا
أ.د/ تيزا حسين نورة	أستاذ	جامعة مولود معمري تيزي وزو	ممتحنا
أ.د/ عمروش أحسن	أستاذ محاضر "أ"	جامعة خميس مليانة	ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2023/12/09

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَمَا أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا﴾

الإِسْرَاءُ - 85-

﴿وَقُلْ رَبِّي زَادَنِي عِلْمًا﴾

طه - 114-

إهداء

الحمد لله عز وجل على منه وعونه لإتمام هذا البحث.

اهدي ثمرة جهدي هذا البحث المتواضع إلى:

أبي وأمي العزيزين

إلى إخوتي وأخواتي الذين تقاسموا معي عبء الحياة

إلى أخي رحمه الله الذي كان ينتظر معي ليكون حاضرا في هاته

اللحظة

أصدقائي وزملائي

كل أساتذتي الذين علموني

إلى كل من ساعدني في إنجاز هاته الأطروحة

كلمة شكر

الشكر لله العزيز القدير أولاً وأخيراً فهو المعين الكريم، الحمد لله
عدد خلقه ورضا نفسه وزنة عرشه ومداد كلماته.

ثم الشكر الجزيل مع عظيم التقدير والاحترام للأستاذة المشرفة:

الدكتورة إقلولي صافية ولد رابع

على ما أولته لهذا العمل من عناية ومتابعة في إنجاز هذه

الطروحة.

حفظها الله وجازاها عنا كل خير

قائمة بأهم المختصرات

ج. ر. ج : جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية

ج. ر. م : جريدة رسمية مغربية

ص: الصفحة

ص ص : من الصفحة إلى الصفحة

Principles Abréviations

N° : Numéro

Op- cit: Opus Citatun

P : Page

P P : De la page à La page

JORF : Journal officiel de la République Française

مقدمة

مقدمة:

إن العقار من الثروات الأساسية والمهمة في أي بلد وشكل أحد أهم العوامل التي تؤثر في الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والسياسي لأي بلد ، فهو يرتبط بالسكن الذي يرتبط بالسكن الذي يعد عنصر أساسي لحياة الفرد وهذا لأنه وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية ، لأن كل إنجاز سكني يعطي للاقتصاد انتعاش لأنه يحرك العمالة والمصانع ، ورغم ذلك لا يزال السكن إلى وقتنا هذا مشكلة بالنسبة لكثير من دول العالم ، لأن السكن مشكلة تتطور مع التطور الاجتماعي والاقتصادي متأثرة بسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية و متأثرة بمتطلبات المعيشة المتغيرة و المتذبذبة للأسر و هذا ما يجعل من السكن الذي يكاد يكون سلعة مرتفعة التكلفة للكثير من الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود، حيث بتعذر عليها اقتناء سكن مباشرة أو بناءه اعتماد على الدخل و المدخرات الذاتية .

كما أن تفاقم الأزمة التي أخذت تتزايد باستمرار بسبب النمو الديمغرافي المتسارع دون زيادة مماثلة في عدد المساكن المنجرة ، إضافة إلى العشرية السوداء و مشكل النزوح الريفي والكوارث الطبيعية ، فإن الدولة تبنت سياسات جديدة مثل البيع بالإيجار، القروض العقارية...

و يتنوع القرض و تتغير كميّاته حسب صفة المقرض فيكون قرضا عاديا إذا منحه شخص طبيعي لآخر، و يكون قرضا بنكيا إذا منحه بنك للعميل ، الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا ، كما يتنوع بحسب الغرض منه فيكون قرضا تجاريا إذا قدمه أصحاب الأعمال فيما بينهم ، أو عندما تعقده مؤسسات القرض فيما بينها ، أو تمنحه لفئة أصحاب الأعمال كالتجار، ويكون استهلاكيا عندما يقدمه البنك للأفراد لغرض تلبية حاجياتهم الخاصة كسواء سلع للاستهلاك الشخصي و المنزلي بالتقسيط¹.

1 - شاكرون القرويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 ، ص 90 .

و يعد القرض العقاري من أهم الأدوات القانونية اللازمة لتوفير التمويل المطلوب في مجالات شراء و ترميم و تحسين و صيانة و إصلاح العقارات خاصة في الجزائر فهو الوسيلة الفعالة التي من خلالها يتم توفير احتياجات الطبقة المتوسطة من المساكن المحترمة.

و يعتبر القرض العقاري عقدا مركبا ممهد لتمويل عقد رئيسي آخر متعلق بعقار سواء شراؤه أو ترميمه أو تحسين و صيانة عقار، فلا بد أن يتضمن هذا العقد أحكاما تراعي الطابع الاجتماعي كون أحد أطرافه مستهلك من ذوي الدخل المحدود أو الضعيف ، لحماية إرادته في الائتمان العقاري من إمكانية استغلال الممول لحاجته للسكن ، و لتحقيق التوازن بين أطراف العلاقة التعاقدية.

كما أن عملية الإقراض من الخدمات الرئيسية التي تقدمها البنوك ، متبعة فيها سياسات محددة تعرف بالسياسات الإقراضية ، لكن الإقراض يحتوي على العديد من المخاطر فهو عملية دقيقة ، تتم فيها دراسة الضمانات الكافية ، لاسيما عند ما يتعلق الأمر بالقروض طويلة الأجل لما تقدمه للبنك من قدرة على استرجاع حقوقه و في الآجال المتفق عليها ، و لكن رغم كل الضمانات التي يقدمها المقترض للبنك لضمان حقوقه إلا أن عملية الإقراض لا تخلو من المخاطرة ، فاستحدث المشرعين وسيلة تكفل تجنب مخاطر تأخر أو عجز المقترضين عن الوفاء بمبالغ القرض، إضافة إلى المساهمة في توفير السيولة النقدية اللازمة لأنشطة البنوك و هذه الوسيلة هي تقنية التوريق أو عملية توريق القروض.

إضافة إلى ذلك فإن التوريق المصرفي يعد آلية جديدة لضمان القروض المصرفية والحلول دون مخاطر القرض لأن التوريق سيمكن المؤسسة المالية من استرجاع مبلغ القرض دون مخاطر لا اعتبار أن هذا القرض يتم تحويله إلى المستثمرين في السوق المالية.

و يعد التوريق من الأدوات المالية المستحدثة ، و أيضا كآلية ناتجة عن النظام المالي الأمريكي الذي تضافرت فيه الجهود لابتكار مالي جديد يخدم البنوك و المؤسسات

المالية التي كانت قائمة على التمويل العقاري و ذلك بسبب تفادي أزمة السيولة ، الأمر الذي أدى بالسلطات الأمريكية إلى تشجيع التوريق ، الذي يعتبر كتقنية لإعادة تمويل القروض الرهنية ، و ايجاد طريقة جد فعالة كفيلة برفع رؤوس الأموال و خلق النقود السائلة، فالهدف من التوريق هو جعل الديون التي تظهر في أصول الميزانية سائلة و قابلة للتداول من جهة ، و التسيير الأفضل لمخاطر الائتمان المرتبطة بالديون من جهة أخرى .

يعتبر إنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني ، أو ما يعرف بكيانات العرض الخاص من بين الآليات و الأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتطورة كحل المشكلة تمويل قطاع السكن، إلا أن إدخال هذه الأنظمة الحديثة للتمويل العقاري طويل الأجل في البلدان النامية يعد حديث نسبيا ، إذ يرجع تاريخ أول ظهور لمؤسسة مالية متخصصة في هذا المجال إلى سنة 1997 في الجزائر¹، و بعدها تم إنشاء هذا النوع من المؤسسات المالية في المغرب سنة 2001².

أما فيما يخص تكريس القانون الذي ينظم هذا النوع من عمليات التوريق للديون الرهنية فكانت المغرب أول من وضع الإطار القانوني لتوريق الديون الرهنية سنة 1999³، ثم الجزائر فكان تنظيمها القانوني للتوريق في سنة 2006⁴.

1 - مقرر رقم 98-01 مؤرخ في، أبريل 1998 ، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 27، 1998

2 - طبقا لقرار وزير الاقتصاد والمالية والخصوصية رقم 11.02 الصادر في يناير 2002، الجريدة الرسمية، المملكة المغربية 21 فبراير 2002، عدد 4980، ص 364

3 - ظهير شريف رقم 193-99-1 صادر في 13 من جمادى الأولى 1420 بتنفيذ القانون رقم 98 - 10 المتعلق بتسديد الديون الرهنية، الجريدة الرسمية بتاريخ 5 جمادى الآخرة 1420، 16 سبتمبر 1999.

4 - قانون 06-05 مؤرخ في 20 - 02 - 2006 ، يتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.

إن أسواق التمويل العقاري في هاته البلدان لا تزال في طورها الابتدائي خاصة بالنسبة للجزائر، لأنها لم تتطور بالشكل الذي وصلت إليه في الولايات المتحدة الأمريكية و لا في الدول الأوروبية.

وبما أن تقنية التوريد تسمح للبنوك والمؤسسات المالية باسترجاع قيمة القروض الممنوحة لتوفر المزيد من السيولة لتقديم قروض جديدة ، فقد أقدمت العديد من المصارف المختصة في قطاع العقار على منح القروض لمئات الآلاف العملاء ذوي الدخل المحدود متجاهلة بذلك قواعد الحذر و التقييم و اعتمدت البنوك هذا النهج في ظرف اتسم بنمو غير مسبوق لقطاع العقار، و انخفاض هام لنسب الفوائد المعمول بها الأمر الذي أدى إلى إقبال كبير للاستثمار طويل الأجل ، فامتدت التسهيلات العقارية إلى درجة أن المصارف منحتهم قروضا لأفراد غير قادرين على سداد ديونهم (ذات مخاطر مرتفعة) بسبب دخولهم الضعيفة، و نتج عن ذلك فقاعة ديون حتى وصلت إلى ذروتها و انفجرت في صيف 2007 ، حيث هبطت قيمة العقارات ، و لم يعد الأفراد قادرين على سداد ديونهم حتى بعد بيع عقاراتهم المرهونة فقد أكثر من مليوني أمريكي ملكيتهم العقارية، و أصبحوا مكبلين بالالتزامات المالية ، و نتيجة لتضرر المصارف الدائنة و عدم سداد العملاء لقروضهم هبطت قيمة قيم أسهمها في البورصة، وأعلنت شركات عقارية عديدة عن إفلاسها¹.

و هكذا انفجرت الأزمة المالية العالمية و ارتبطت بالتوريد ، و من ثم انتقلت إلى العديد من دول العالم.

مما سبق تظهر أهمية الموضوع واضحة فهو متعلق بأحد الحقوق الأساسية للإنسان و هي السكن ، و لأن الحصول عليه لا يكون في الأساس سهلا ، فإن القرض هو الحل

¹ - سمير أيت عكاش، الأزمة العقارية وأثرها على معايير لجنة بازل ، معارف ، مجلة علمية محكمة، العدد العاشر، جوان 2011، المركز الجامعي العقيد آكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، ص 158 - 178

الامثل لذلك ونظر لما تتطوي عليه القروض من مخاطر لاسيما السيولة فقد ظهرت آلية جديدة لإعادة تمويل القروض الرهنية ، وهي التوريق الذي يعتبر ذا أهمية بالغة في الوقت الراهن من خلال ما يقدمه من مزايا و خاصة توفير السيولة اللازمة لمنح القروض و تسير المخاطر ، ورغم كل ذلك لا يمكن إغفال المخاطر الناتجة على استعمال هذه الآلية في حد ذاتها و خاصة بعد ارتباطها بالأزمة المالية العالمية ، فهو موضوع لا يزال يتسم بالحدثة.

يكتسي موضوع إعادة تمويل القروض الرهنية أهمية تجعل منه موضوع الساعة بامتياز، بسبب تنامي الإقبال على القروض السكنية بالجزائر من مختلف الشرائح الاجتماعية كما أن الموضوع يعتبر رهنية دولية على أساس أن الإقراض السكني يعد من العوامل الأساسية التي تقف وراء الأزمة المالية العالمية التي يعاني منها العالم منذ 2008 و انطلقت من الولايات المتحدة الأمريكية لتؤثر على معظم دول العالم.

واستنادا على هذه الانعكاسات التي تؤكد على دور النظام القانوني في ضبط توازنات المنظومة التعاقدية للقروض السكنية من أجل توجيهها لتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المنشودة، وظهر آلية التوريق كتقنية فعالة لإعادة تمويل هاته القروض وتوفير السيولة وتسير المخاطر، عملت على التطرق للموضوع من خلال الإشكالية التالية:

" إلى أي حد ارتقى المشرع الجزائري بالوضعية القانونية لإعادة تمويل القروض الرهنية ؟ وهل تم فعلا تكريس التوريق كآلية لإعادة التمويل في الجزائر مقارنة مع بعض الدول كالمغرب ؟ "

وتتفرع عنها عدة إشكالات أهمها:

- إلى أي مدى يعتبر التوريق سببا في الأزمة المالية العالمية ؟

_ وهل يعد التوريق الإسلامي بديلا من البدائل المطروحة لتفادي أزمات من هذا النوع مستقبلا ؟

ان الإجابة عن هاته الإشكالية تستوجب التطرق أولاً إلى الإطار القانوني للقروض العقارية وذلك من خلال ماهية هاته القروض والجوانب العملية للقرض العقاري وصولاً إلى مخاطر القروض العقارية (الباب الأول)، إضافة إلى التطرق إلى توريق الرهونات العقارية وذلك من خلال الإطار القانوني للتوريق بمفهومه ، التوريق في بعض الأنظمة المقارنة والأطراف الفاعلة فيه و يكون لزاماً علينا بعد التطرق إلى التوريق أن نتطرق إلى أثره في الأزمة المالية العالمية و التوريق الإسلامي كحل بديل (الباب الثاني).

لتحقيق الغاية المنشودة من البحث فقد تم الاعتماد على المنهجين الوصفي و التحليلي بالإضافة إلى استعانتنا بالمنهج المقارن من خلال التطرق إلى قوانين بعض الدول وكذا آراء بعض الفقهاء منهم.

المباني الأول

الإطار القانوني للقروض

العقارية

إن القروض من أهم الأنشطة التي يقوم بها البنك، ويرجع ذلك الى كونها تلعب دورا أساسيا في الاقتصاد الحديث، وهي أهم وجه من أوجه الاستثمار للموارد المالية للبنك، باعتبارها الجانب الأكبر من أصوله، كما أن تمويل المشاريع السكنية عن طريق الاقتراض له أهمية في القطاع المصرفي والمالي في كل الدول عامة، فيقوم البنك بتمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروض مختلفة الآجال، والتي تمنح وفقا لمقاييس ومعايير يحدد بعضها البنك المقرض، والبعض الآخر تحددها القوانين المعمول بها، ان تقديم ما سيتم تطرق له من خلال هذا الباب يستدعي تقسيمه الى فصلين، يبين من خلالهما ماهية القروض العقارية، وذلك من خلال التأصيل النظري لفكرة القرض العقاري، بالتعرض لمفهومه (تعريف، تصنيف وخصائص) كذلك اهميته والطبيعة القانونية له إضافة الى الجوانب العملية للقرض العقاري (إبرام العقد، تنفيذه) وهذا كله من خلال (الفصل الأول).

بما ان القروض العقارية من اهم الأنشطة التي يقوم بها البنك وتعتبر قروضا طويلة الأجل في أغلب التشريعات، فإن البنوك في هذه الحالة تكون ملزمة بإيجاد التقنيات والبدائل لتوفير السيولة اللازمة واسترجاع الاموال التي منحها لزيائنه ولا يتم ذلك الا عبر السوق العقارية وخاصة السوق الثانوية، لذلك كان لزاما ان نتطرق إليها من خلال (مفهومها، وأهميتها وخاصة فيما يخص السوق الرهنية في الجزائر والاجراءات المعتمدة لتطويرها) إضافة إلى ذلك فإنه لا يمكن التطرق إلى القروض العقارية دون التطرق للمصادر المانحة لها كالقروض سواء كبنوك او كمؤسسات داعمة نشاط البنوك في تمويل السكن وكان ذلك من خلال (الفصل الثاني)

الفصل الأول

ماهية القروض العقارية

إن القرض العقاري من المفاهيم المتداولة، ولذلك كان لزاما علينا التطرق إلى مفهومه، وذلك من خلال تعريفه وبيان أهميته وكذا أنواعه وخصائصه بالإضافة إلى سياسة الإقراض والعوامل المؤثرة فيها، وذلك كله من خلال المبحث الأول.

وباعتبار أن الخطر عنصر ملازم للقرض، فإن البنك عادة ما يقوم بطلب ضمانات قبل منح القروض، قد تكون ضمانات شخصية كالكفالة أو عينية كالرهن.

وتتعدد مخاطر القروض العقارية مما استوجب على البنوك ضرورة وضع إجراءات للحد منها، عن طريق تدخل عدة جهات مختصة في ذلك ، وأيضاً اتخاذ آليات مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية وهذا ما تطرقنا له من خلال المبحث الثاني.

المبحث الأول:

التأصيل النظري لفكرة القرض العقاري

إن تطور المجتمع وتكامل عوامل الإنتاج أدى إلى تطور أعمال البنوك، وخاصة في مجال القروض حيث ظهرت الحاجة إلى القروض لآجال قصيرة وطويلة. ولانتشار الأسواق التجارية وظهور الثورة الصناعية ودورها في مجال التمويل حيث ساعد ذلك كله في وضع منظمة عاملة للقرض العقاري، وسنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب نتطرق من خلالها إلى مفهوم القرض العقاري ثم أهميته ووصولاً إلى طبيعته القانونية

المطلب الأول:

مفهوم القروض العقارية

لا يمكن الإلمام بمضمون القرض العقاري إلا بعد التطرق إلى تعريفه من عدة أوجه اصطلاحاً وقانوناً وفقها وكذا أنواع القروض العقارية

الفرع الأول:

تعريف القروض العقارية:

تعددت التعاريف الخاصة بالقروض العقارية، من الجانب الفقهي، كما تعددت التعاريف من الجانب القانوني وقبل التطرق إليها سوف نتطرق إلى تعريف القرض.

أولاً: تعريف القرض:

- يعرف القرض بأنه "مبادلة مالٍ حاضر، نقود أو بضاعة، بوعده وفاء أو تسديد أو دفع مقبل (قادم)، ومعنى ذلك أن يتنازل أحد الطرفين لآخر عن مالٍ عن أمل استعادته فيما بعد"¹.

¹ - شاكر القزويني، مرجع سابق، ص 90.

- ويعرف كذلك بـ"عقد القرض يكون محله دائما شيئا مئليا، وهذا في الغالب نقوداً، فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض، وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة"¹.

ثانيا: تعريف القروض العقارية فقها:

- القرض العقاري فيعرف على أنه "عبارة عن قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء، ترميم مسكن"².

- ويمكن تعرف القرض العقاري أيضا "عبارة عن اتفاق يتم بين البنك والزيون يمنح بموجب هذا الاتفاق البنك أمولا لفترة طويلة إلى الزيون من أجل تمويل عقار للاستغلال السكني، مقابل رهن العقار قيد الاتفاق لصالح البنك كضمان على استرداد القرض"³.

ثالثا: تعريف القروض العقارية تشريعا:

لقد عرف المشرع الجزائري قرض الاستهلاك في القانون المدني وذلك من خلال المادة 450 ق.م "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينتقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر والصفة"

وقد عرف القرض العقاري من خلال القانون رقم 06-05 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بتوريق القروض الرهنية⁴، في المادة 05/02 على أنه "السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن"

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي ببيروت، 1952، ص 419.

² - عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجيستر (غير منشورة)، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2008، 2009، ص 16.

³ - S.Bougaua, La gestion des crédit immobiliers, mémoire de fin détude, école supérieur de bauque, 2003.p 20

⁴ - قانون 06-05 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.

كما عرف المشرع المغربي القرض العقاري بأنه " القرض الذي يمنح إلى مالك العقار مقابل ضمان هذا العقار دون اعتبار للغرض الذي تستعمل في الأموال المقترضة"¹

ومن خلال ما سبق يمكن القول بأن القروض العقارية تكون موجهة لتمويل عملية بناء، شراء مسكن أو عقار، أو الصيانة أو تحسين مسكن، ومدة القرض تصل في المتوسط 25 سنة، يعوض على أساس دفعات ثابتة ومتساوية شهريا ،فالزبون يقدم ضمانات، تتمثل في رهن العقار الذي تم شراؤه أو بناؤه.

فالعقار يمثل للبنك ضمانا لسداد دينه في حالة تعثر المدين عن الوفاء بالتزاماته وعليه فإن القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن عقد يلتزم بمقتضاه البنك (المقرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض، يستعمله في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري، مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال والكيفيات المحددة في العقد.

الفرع الثاني:

تصنيفات القروض العقارية

يمكن تصنيف القروض العقارية إلى قروض عقارية تقليدية، قروض عقارية تقليدية مؤمنة، و قروض عقارية مؤمنة، عن طريق إدارة إسكان عامة (حكومية)

أولاً: قروض عقارية تقليدية

تقوم هذه القروض أساسا على مبدأ التفاوض بين المقرض والمقترض حول أساسيات القرض وتتضمن ما يلي: نسبة قيمة القرض بالنسبة إلى قيمة العقار، وسعر الفائدة الثابت أو المتغير، ونسبة الدفعات إلى الدخل.

¹ - المرسوم رقم 67-552 المتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقي، المؤرخ في 17 دجنبر

1968 الصادر بالجريدة الرسمية المغربية، عدد 2931، ص 2.

وفي حالة عدم التزام المقرض بالسداد فإن الخسارة تتوزع بين المقرض والمقرض وتتضمن الخسارة مع الفوائد السابقة المستحقة، وتكلفة بيع العقار، وإلى أي حد يكون سعر البيع أقل من رصيد القرض، وفي حالة حدوث الخسارة فإن المقرض يتحمل الخسارة بما يعادل قيمة الالتزام، وإذا تجاوزت الخسارة قيمة الالتزام فإن المقرض يتحمل الجزء الباقي والذي يصبح التزاما على المقرض (ويعتمد هذا الأمر على قانون الدولة السائد)، ويقوم هذا النوع من القروض على منح حد أعلى للقرض بنسبة 80% من قيمة العقار عند الشراء، وبما أن المقرض سيقوم بعملية بيع العقار في حالة عدم التزام المقرض بالسداد، فإن الخسارة يجب أن تتجاوز 20% من قيمة العقار قبل أن يعاني المقرض من الخسارة¹.

ثانيا: قروض عقارية تقليدية مؤمنة:

في كثير من الحالات، لا يستطيع المقرض دفع ما نسبته 20% من قيمة العقار، ولذلك إن كان المقرض يرى أن المقرض، يمتلك الدخل الكافي لتسديد الدفعات، وأن موقع العقار مناسب فإنه يكون على استعداد لمنح قرض يتجاوز 80% من قيمة العقار الذي سيتم شراؤه مع وضع شرط تأمين يقوم المقرض بشراؤه، وهناك العديد من الشركات التي تكون على استعداد لتحمل مخاطر عدم الالتزام مقابل علاوة يقوم المقرض بدفعها، وتعتمد هذه العلاوة على درجة المخاطر المفترضة من قبل الجهة المؤمنة على العقار، وفي هذا النوع من القروض يسعى المقرض للحصول على نسبة تمويل للعقار أكثر من 80% وقد تصل إلى 95% كحد أعلى، وفي هذه الحالة فإن المقرض سيقوم بدفع ما قيمته 5% من قيمة العقار كدفعة أولى، ويتعهد المؤمن بسداد ما نسبته 15% إلى المقرض في حالة عدم الوفاء من قبل المقرض، ويكون سعر الفائدة المفروض على هذا النوع من القروض أعلى

¹ - سلطان سلم حمد الله الدبعي، تطور إستراتيجية التمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن" أطروحة دكتوراه، تخصص التمويل، جامعة الأردن، 2005، ص 45.

من سعر الفائدة المفروض في القروض العقارية التقليدية (قيمة القرض تكون أعلى 95% مقارنة ب 80%)¹.

ثالثاً: قروض عقارية مؤمنة عن طريق إدارة إسكان عامة (حكومية)

في هذا النوع من القروض تقوم مؤسسة إسكان عامة (حكومية) بالتأمين على القروض العقارية، وعلى العكس من شركات التأمين الخاصة التي تحمي المقرض بنسبة بسيطة من الخسارة المحتملة، فإن القروض العقارية المؤمنة من قبل الحكومة تحمي المقرض من كامل الخسارة المترتبة على عدم التزام المقرض بالسداد، وهنا فإن مؤسسة الإسكان العامة لا تقوم بمنح القروض ولكنها تقوم بعملية التأمين فقط، وبأنها تتحمل المخاطر المترتبة على عدم الالتزام بالسداد فإنها تفرض شروط مقيدة حول متطلبات قبول القرض العقاري في ظل برنامجها التأميني وتهدف هذه السياسة إلى ضمان استقرار قطاع الإسكان، خاصة في حالات الكساد كما حصل أثناء الكساد في بداية الثلاثينات في الولايات المتحدة الأمريكية، كما تهدف إلى جعل الإسكان متاحاً لذوي الدخل المحدود والمتوسط، من خلال جعل هذه الأسر قادرة على شراء المساكن بدون دفعة أولى بقيمة مرتفعة كما هو الحال في حالة القروض العقارية التقليدية².

المطلب الثاني:

خصائص القروض العقارية وأهميتها

وسنتطرق في هذا المطلب إلى خصائص القروض العقارية من حيث الضمان والدفعة المقدمة، السداد، أجل الاستحقاق، معدل الفائدة، بالإضافة إلى هاته الخصائص العامة سنتطرق إلى خصوصيته من خلال التعامل في الوسط المصرفي وكذا أهميته .

¹ - سلطان سلم حمد الله، المرجع نفسه، ص 46.

² - مزبور إبراهيم، "السوق المالي العقاري ودوره في إرساء نظام تمويل السكن" ملتقى حول " أزمة السكن في الدول العربية، واقع وأفاق"، جامعة المدينة، يومي 24-25، 2012، ص 11.

الفرع الأول:

خصائص القروض العقارية

يتضمن عقد القرض العقاري الممنوح عدداً من الخصائص المتعلقة بالبند التي يتضمنها هذا العقد حتى يتم منح القرض العقاري، وتتمثل مختلف خصائص هاته القروض فيما يلي:

1- الضمان: القروض العقارية مضمونة بالعقار وكجزء من الاتفاق ينص التعاقد على حق المقرض في بيع العقار إذا توقف المقرض عن السداد، بمعنى أنه في حالة عدم قدرة المقرض على السداد، فتعتبر الأصول الحقيقية و الأراضي كرهن (ضمان) لفائدة المقرض¹.

2- الدفعة المقدمة: ينص التعاقد على أن يدفع المقرض دفعة من مبلغ القرض كنسبة من قيمة القرض، تعتمد هذه النسبة على المركز المالي للمقرض، ولكن بصفة عامة فإن الدفعة المقدمة لا تقل عن نسبة 20%²، وقد يتم الاتفاق على أن تكون النسبة المدفوعة أقل من 20% ولكن في هذه الحالة يطلب من المقرض أن يقوم بشراء عقد تأمين على القرض العقاري، بحث تدفع شركة التأمين الفرق بين القيمة السوقية للعقار والرصيد المتبقي في حالة عجز المقرض عن السداد³.

¹ - عبد الفتاح إسماعيل، نهال فريد مصطفى، الأسواق والمؤسسات المالية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007، ص 111.

² - عبد الفتاح إسماعيل، نهال فريد مصطفى، المرجع نفسه، ص 112.

³ - لقد سبق التطرق لهذا النوع من القروض العقارية في أنواع القروض العقارية (القروض العقارية التقليدية المؤمنة)

3- **سداد القرض:** في العادة يتم سداد القروض العقارية بأقساط شهرية طويلة مدة القرض، إلا أنه في بعض الحالات يتم سداد القرض بأقساط ثلاثية أي كل ثلاثة أشهر، وذلك بالاتفاق مع الزبون.¹

4- **أجل استحقاق القرض:** أجل استحقاق قرض الرهن العقاري يكون عادة ما بين 15 إلى 30 سنة، بحيث يتم دفع مبلغ الضمان، أصل الدين والفوائد على أقساط خلال فترة الاستحقاق.²

5- **معدل الفائدة:** معدل الفائدة يعتمد على قرض الرهن العقاري، إما معدل ثابت أو معدل متغير، لذلك لابد أن يحدد في العقد المعدل المستخدم، معدل الفائدة الثابت يعني ثبات الأقساط الشهرية التي يدفعها المقترض خلال فترة الاستحقاق بغض النظر عن تغير معدل الفائدة في السوق، أما معدل الفائدة المتغير والذي يحسبه وفق المؤشر المعين في السوق يجعل الأقساط الشهرية التي يدفعها المقترض خلال فترة استحقاق القرض متغيرة وفقا للتغير في معدل الفائدة في السوق.³

6- **نقاط الخصم:** عبارة عن مدفوعات قد يقوم المقترض بدفعها في بداية القرض مقابل تخفيض سعر الفائدة على القروض، كل نقطة من هذه النقاط تساوي 01% من القيمة الأصلية للقرض، وقد يقبل المقترض دفع هذه الدفعات أو لا يقبلها بناءً على المفاضلة بين انخفاض قيمة الدفعات الشهرية نتيجة انخفاض سعر الفائدة وبين قيمة النقاط.⁴

¹ - رزيق كمال، بوكابوس مريم، "دور البنوك في دعم تمويل القطاع السكني في الجزائر" ملتقى حول " أزمة السكن في الدول العربية، واقع وأفاق"، جامعة المدية، يومي 24-25، ماي 2012، ص 9.

² - عبد الفتاح إسماعيل، نهال فريد مصطفى، مرجع سابق، ص 112.

³ - أمحد الشائع، أثر عمليات التوريق المصرفي في ظهور الأزمة المالية العالمية (2002-2009)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص نقود مالية وبنوك، جامعة عمال تلجي بالآغواط، كلية العلوم الاقتصادية

والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، السنة الجامعية 2013-2014، ص 56.

⁴ - عبد الفتاح إسماعيل، نهال فريد مصطفى، المرجع نفسه، ص 112.

7- رسوم أخرى: بجانب تكاليف معدل الفائدة يتضمن عقد القرض رسوماً، أو تكاليف أخرى مثل رسوم طلب القرض، رسم التأكد من ملكية العقار وصحة سجلاته، رسوم التأمين على العقار، تكلفة تقدير قيمة العقار وتكاليف إجراء القرض¹.

بالإضافة إلى الخصائص العامة التي يمتاز بها القرض العقاري، تتضح هناك مجموعة من الخصوصيات من خلال التعامل به في الوسط المصرفي الجزائري، سنتطرق إليها على شكل نقاط كآتي:

- **خصوصية القرض العقاري من حيث دعم الدولة:** عمدت الدولة إلى استحداث نظام خاص لدعم الأفراد بمبلغ مالي يتم دمج في القرض العقاري، ويصطلح عليه اسم المساعدة المالية للحصول على مسكن، وأوكلت مهمة تسيير المساعدة المالية إلى الصندوق الوطني للسكن، وتم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144²، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، وتتمثل مهامه في:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة.

- ترقية كل أشكال التمويل لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل .

- **خصوصية القرض العقاري من حيث تخفيض سعر الفائدة:** في إطار تخفيف العبء المالي الواقع على المقترض، عملت الدولة على تخفيض سعر الفائدة للقروض الرامية السكن

¹ - عبد الفتاح إسماعيل، نهال فريد مصطفى، المرجع نفسه، ص 112.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91/144 المؤرخ في 21 ماي 1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية، عدد 25، الصادرة في 29 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص للصندوق الوطني للسكن جريدة رسمية عدد 32، الصادر بتاريخ 25 ماي 1994.

باختلاف أنواعه تحت اسم القروض الميسرة، وتم تحديد نسبة الفائدة المطبقة على القروض العقارية¹ على النحو التالي:

- نسبة الفائدة تعبر بـ 1% إذا كان الصافي المستفيد يساوي 6 مرات الأجر القاعدي الأدنى المضمون.

- تحسب نسبة الفائدة بـ 3% إذا كان الصافي المستفيد يساوي 6 مرات الأجر القاعدي الأدنى المضمون وأقل من 12 مرة الأجر القاعدي الأدنى المضمون².

- **خصوصية القرض العقاري من حيث مدته:** إن القرض العقاري يصنف ضمن القروض طويلة الأجل، فيمكن أن تصل مدته إلى 30 سنة³، ويقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنوك العقارية، التي تعتمد بحكم عملها على المصادر الاستثمارية ذات التمويل طويل الأجل، حيث تتولى منح القروض العقارية لمدة طويلة للأفراد الذين يرغبون في شراء مساكن وإقامتها وترميمها، ولا تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل بل يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية والاقتصادية وتكوين الشركات العقارية وتقسيم الأراضي وبيعها، كما يمكن أن تساهم في تكوين اتحادات تعاونية لجمعيات الإسكان⁴.

الفرع الثاني:

أهمية القروض العقارية

يساهم القرض العقاري في دفع عجلة التقدم والتطور من جميع النواحي، سواء من الناحية السياسية، الاقتصادية، الاجتماعية أو المالية.

1 - المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10-03-2010، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، جريدة رسمية، عدد 17، الصادر بتاريخ 14 مارس 2010.

2 - نص المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10/87 المرجع نفسه.

3 - حسب الدليل الإعلامي للقرض العقاري من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك-

4 - خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية والطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، 1998، ص 137.

أولاً: الأهمية السياسية:

إن السياسات والبرامج المنتهجة في بداية تسير قطاع السكن والتي تميزت بالتواجد الكلي للدولة في جميع العمليات والمجالات المرتبطة بالسكن واحتكارها لهذا المنتج، أثبتت عدم فعاليتها وفشلها في تغطية الطلبات المتزايدة على السكن العائلي وتجسدت نتائج هذه السياسة في تفاقم أزمة السكن وتدهور هذا القطاع مهدداً بذلك استقرار المجتمع واستقرار الدولة ككل¹

ثانياً: الأهمية الاقتصادية

بالنسبة للاقتصاد يعتبر المال عنصر حيوي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد، فبدونه لا يمكن تحقيق الدعم المادي، الأمر الذي جعل من القرض العقاري، وسيلة من شأنها توفير الدعم المالي، لمختلف الأشغال والأعمال العقارية².

ثالثاً: الأهمية الاجتماعية

للقرض العقاري أهمية اجتماعية بالغة، كونه وسيلة تمكن الفرد من الحصول على السكن العائلي يعود بالنفع على الفرد وعلى المجتمع في آن واحد، غير أنه لا يتأتى ذلك إلا بتنفيذ القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن، الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية والقضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية في مقدمتها أزمة السكن³.

رابعاً: الأهمية المالية

للقرض العقاري أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها، واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية، لأن القرض كآلية مالية يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة، والجمهور من جهة ثانية، حيث

1 - طالي لطيفة، الزواوي فريدة، القرض العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001-2002، ص 144.

2 - سليمان أحمد منير، الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1996، ص 34.

3 - سليمان أحمد منير، المرجع نفسه، ص 16.

تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقا للقواعد التي يضبطها المشرع الأمر الذي يضمن مداخل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية¹.

المطلب الثالث

الطبيعة القانونية للقرض العقاري

إن القرض العقاري المبرم بين الأفراد وإن كان بدافع بناء أو شراء عقاري لا يطرح أي إشكال قانوني في تحديد طبيعته القانونية، فهو قرض استهلاكي يخضع لأحكام القانون المدني، لكن التساؤل يطرح حول الطبيعة القانونية للقرض حينما يكون أحد أطرافه شخص معنوي مؤسسة القرض، ويكون الطرف الآخر فيه شخص طبيعي أو شخص معنوي من القطاع الخاص، ومن هنا وجب علينا تحديد أطراف القرض العقاري (الفرع الأول) ثم البحث عن طبيعته القانونية لكل طرف في أطراف العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أطراف عقد القرض العقاري

ينعقد القرض العقاري بين طرفين المقرض (مؤسسة القرض) وبين المقترض الذي قد يكون إما فردا عاديا أو شخص معنوي.

أولا: المقرض

بالرجوع إلى نص المادة 456 من القانون المدني الجزائري، نجد أنها أوكلت عملية منح القروض الموجهة للأفراد إلى مؤسسات متخصصة بهذه العملية، وهي مؤسسة القرض،

1 - فلاح حسن الحسيني ومؤيد عبد الرحمان الدوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، 2000، ص ص

وبالرجوع إلى القواعد الخاصة المنظمة للقطاع المصرفي في أحكام الأمر 11-03¹ نجد أنه أورد في نصوصه الجرمات التي تختص دون غيرها في منح القروض وتتمثل في البنوك والمؤسسات المالية²، ومن هنا وجب علينا التطرق إلى تعريف كل منهما لتحديد الفارق بينها.

1-تعريف البنك

أ- التعريف القانوني للبنك

لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريف البنك قانونيا ولعنه حدد مهامه في نص المادة 70 من الأمر 11-03 حيث اعتبرت البنوك هي المخولة، دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبنية في المواد من 66 إلى 68 وباستقراء تلك المواد و على أساسها يمكن تعريف البنك على أنه هيئة مالية تقوم بالعمليات المصرفية، في مقدمتها تلقي الأموال من الجمهور، والقيام بعمليات القرض باستخدام الأموال التي تم إيداعها لديها، ومن هنا فإن المشرع الجزائري حدد مفهوم البنك اعتمادا على المعيار الوظيفي له.

ب-تعريف البنك من الناحية الفقهية

هو منشأة مالية تنصب عملياتها الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور ومنشأة الأعمال أو الدولة، لغرض إقراضها للآخرين وفق أسس معينة أو استثمارها كما يعرف أنه هيئة مالية تتاجر بالنقود³.

يمكن القول أنها منشأة مالية تقوم بتجميع الودائع من الاشخاص والمؤسسات وتمنحها لأشخاص آخرين هم في حاجة لها وفق شروط معينة في شكل قروض.

¹ -الأمر 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقروض، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 52، صادر بتاريخ 27 اوت 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10 -04 المؤرخ في 26 أوت 2010 الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 50، صادر بتاريخ 01 سبتمبر 2010

² - راجع المواد، 70 ، 71 من الامر 11-03 المتعلق بالنقد والقروض.

³ - Michel Mathieu, L'exploitation bancaire et risque du Crédit, France, 1995.p 27.

2- تعريف المؤسسة المالية

أ- التعريف القانوني للمؤسسة المالية

المؤسسة المالية هي " أشخاص معنوية تتولى القيام بالأعمال المصرفية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور بمفهوم نص المادة 71، من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد و القرض.

ب- التعريف الفقهي للمؤسسة المالية

بالنسبة للفقهاء القانونيين لم يضع للمؤسسة المالية تعريف، لكن تعريفها كان من الوجهة الاقتصادية أكثر حيث اقتصر تعريفها على " أنها مؤسسة استثمارية تستثمر أموالها الخاصة أو الأموال التي تحت إدارتها في أسهم شركات وسندات دين و سندات حكومية وقروض إسكان وعقارات تجارية وقروض بضمان أوراق مالية¹

وعليه الفرق بين البنك والمؤسسة المالية يتمثل في مصادر و التوظيف للأموال، حيث أن المصدر الرئيسي للبنك هو الودائع التي تتلقاها من الجمهور التي يحق لها توظيفها واستعمالها وهو الأمر المحظور على المؤسسات المالية القيام به²

ثانيا: المقترض

في عقد القرض العقاري قد يكون المقترض شخصا طبيعيا، كما قد يكون شخصا معنويا.

1- المقترض شخص طبيعي

وهو الشخص الذي يتمتع بالأهلية الكاملة وله راتب شهري مستقر يضمن له سداد الأقساط المتفق عليها في عقد القرض³ حتى يستطيع الحصول على قرض في المجال

1 - زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، باتنة، 2016 - 2017، ص 23.

2 - سفيان زغبيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012 - 2013، ص 19.

3 - زوبير براحلية، المرجع السابق، ص 23

العقاري بهدف تمويل أو بناء سكن اجتماعي أو فردي داخل اقليم الدولة مع مراعاة جملة من الشروط والضمانات يقدمها لمؤسسة القرض حماية لمصلحة هذه المؤسسة من مخاطر التوقف عن الدفع وخاصة أن مدة القرض تتميز بطول الأجل (وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل في المبحث الثالث مخاطر القروض العقارية).

2- المقترض شخص معنوي:

الشخص المعنوي يأخذ شكلين في مجال القرض العقاري الذي يوجه للتمويل هما:

أ- التعاونية العقارية:

بالرجوع إلى المادة الأولى من القانون المتعلق بتنظيم التعاونية العقارية¹، يعطي الحق لرب العائلة في اكتساب مسكن شخصي بكامل الملكية ولتحقيق ذلك تقوم التعاونية العقارية بتوقيع القرض العقاري لأجل البناء، لا تتجاوز مدته العمر القانوني للتعاونية.

ب- المقاول

بالنسبة للمقاول تتمثل في أن تتقدم بطلب قرض عقاري لتقوم بتمويل مشروعها الخاص بالسكن، والذي يأخذ صورتين².

- **الصورة الأولى:** عملية من دون تخصيص يمكن فيها للمقترض العقاري أنى يقدم مشاركة شخصية تغطي بنسبة 40% كحد أدنى من تكاليف المشروع بما فيها العقار محل الإنجاز، ثم تتبع مشاركة بقرض مقدم من المؤسسة المصرفية أو المالية يغطي 60% المتبقية من المشروع.

- **الصورة الثانية:** في هذه الحالة يقدم المقترض العقاري مشاركة شخصية تقدر ب 20% من التكاليف بما فيها ثمن العقار والدراسة الأولية، كما يجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من السكنات بناء على عقد البيع على التصاميم تكمل بقرض عقاري يصل إلى 70% من قيمة المشروع.

1- الامر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بالتعاونيات العقارية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 12.

2 - رحمانى فايزة، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة مالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2003 - 2005، ص 95.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للقرض العقاري

بعد التطرق إلى أطراف عقد القرض العقاري، سنتطرق إلى تحديد الطبيعة القانونية للقرض العقاري لكل طرف من عقد القرض.

أولاً: الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري بالنسبة لمؤسسة القرض

إن القرض ليس عملاً تجارياً بطبيعته، إذ أنه يعتبر عملاً مدنياً وعقد من العقود المسماة تطرق له القانون المدني الجزائري في المواد 451 وما بعدها، لكن يتغير وصفه ويكتسب الصفة التجارية إذا قام به مصرف "بنك" ليأخذ وصف العمليات المصرفية والتي تدخل ضمن الأعمال التجارية بحسب موضوعها وذلك بناءً على ما جاء في نص المادة 2 فترة 13 من القانون التجاري¹ التي تنص على "يعد عملاً تجارياً بحسب موضوعه كل عملية مصرفية...." ولا يوجد خلاف في اعتبار جميع العمليات التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية من عقود و تصرفات مع العملاء بما فيها عقد القرض العقاري تعد من قبيل الأعمال التجارية بالنسبة لمؤسسة القرض سواء كانت بنكا أو مؤسسة مالية.

ثانياً: الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقترض:

بما أن المقترض قد يكون شخصاً طبيعياً أو قد يكون شخصاً معنوياً فإنه في كل حالة يختلف الوصف القانوني للقرض العقاري، لذا سنتطرق إلى كل حالة على حدى.

1- الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

إن الهدف الأساسي للفرد من خلال لجوئه إلى القرض العقاري هو الحصول على مسكن و هو بذلك يسعى لتلبية حاجياته الشخصية المتعلقة بالإيواء والسكن²، ولا يهدف إلى الاستثمار وتحقيق الربح، ومن ثمة فلا يوجد ما يمنع من إخضاع القروض العقارية ضمن

¹ الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 96-27 المؤرخ في 9 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005، جريدة رسمية، العدد 11، المؤرخة في 09 فيفري 2005.

² - لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 12.

قانون حماية المستهلك والاعتراف بصفة الاستهلاك لهذا العقد وصفة المستهلك للمقترض المقتني للملكية¹ حيث لا تنحصر التصرفات التي يعقدها الشخص بهدف الاستهلاك في الأشياء القابلة للاستهلاك باستخدامها مرة واحدة كالغذاء، لكنها تشمل كل السلع الدائمة كالسيارات والأثاث المنزلي والعقارات كالمسكن ذاته²، وعليه فإن طبيعة هذا القرض بالنسبة للأفراد تعتبر ذات طبيعة مدنية.

2- الطبيعة القانونية القرض العقاري بالنسبة للأشخاص المعنوية

وتتمثل في تلك المؤسسات التي تقوم بنشاطات الترقية العقارية، حيث اعتبرت الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على أن نشاط الترقية العقارية يتمتع بالصفة التجارية وهذا ما نصت عليه المادة 04 من³ " فضلا في الأحكام التي تنص عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، تعد أعمال تجارية بحكم فرضها الأعمال التالية:

- كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها.
- كل النشاطات التوسعية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها.
- مما سبق نخلص إلى أن القرض العقاري يكتسي الصفة التجارية للطرفين مانح القرض (البنك أو المؤسسة المالية)، ومتلقي القرض أي مؤسسة الترقية العقارية حيث تعد أعمالا تجارية بحسب موضوعها.

¹ - مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993، ص 19

² - حسن عبد الباسط جمعي، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996، ص 9

³ - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 3 مارس 1993

- أما إذا كان الشخص المعنوي في شكل تعاونية عقارية فإنه حسين المادة 93 من الأمر المتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية¹، فإن التعاونية معفية من الضرائب الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري، فطبيعة العقد مدنية كونها تمثل جمعيات تعاونية لا تسعى إلى المضاربة وتحقيق الربح.

¹ - الأمر 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بالتعاونيات العقارية جريدة رسمية عدد 12

المبحث الثاني:

الجوانب العملية للقرض العقاري (الإبرام والتنفيذ)

يكفي لإتمام القرض توافق إرادتي المقرض والمقترض ويسري على وجود الرضا ما وضعه التقنيين من قواعد عامة للتعبير عنه¹.

وتستوجب الإرادة الكشف عنها وإظهارها للعالم الخارجي ولما كان الأصل في التعبير عن الإرادة هو حرية التعبير، فإن نجد أن هذه الحرية مقيدة في القرض العقاري بموجب القانون وأيضاً بموجب الأعراف و العادات الساري العمل بها في المجال المصرفي، وهذا ما سنتطرق إليه في (المطلب الأول) ثم تأتي بعد ذلك مرحلة التنفيذ الذي تكون فيها التزامات المقترض وواجبات المقرض اتجاه المقترض (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

إبرام عقد القرض العقاري

المقرض في عقد القرض العقاري هو بنك أو مؤسسة مالية (شخص معنوي)، ويمثل هذا الأخير في التعامل مع المقترض مجموعه من الموظفين يعبرون عن إرادة الهيئة ويتفاوضون مع المقترض باسمها ويتعاقدون معه نيابة عنها، فيخضع التعبير الصادر عن ممثل الهيئة لجميع أحكام وقواعد التعبير في الإرادة بالنيابة².

والتعبير عن رضا المقرض في عقد القرض العقاري، يجب أن يبدي موافقته على

محليين:

- عقد القرض نفسه
- وشخص المقترض³

¹ - محمد جمال الدين زكي، العقود المسماة، الصلح، الهبة، القرض، مطابع دار الكتاب العربي، مصر، 1960، ص

183

² - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية لكتاب، الجزائر، 1983، ص 35

³ - إذ لا يوافق المقرض على إبرام العقد إلا بعد إجراء دراسة دقيقة وشاملة لحالة المقترض الشخصية والمالية، لأن عملية القرض تقوم على الاعتبار الشخصي والثقة في شخص العميل.

الفرع الأول

الإيجاب في عقد القرض العقاري

وستنطبق فيه إلى محتوى الإيجاب، إضافة إلى الآثار المترتبة عن هذا الإيجاب

أولاً: محتوى الإيجاب

الإيجاب هو العرض الذي يقدمه المقرض تعبيراً عن إرادته في إبرام العقد، الذي ينعقد بمجرد صدور القبول من المقترض " إن الغرض من الإيجاب إذا اقترن به قبول انشاء العقد مما يستلزم استيفاء الإيجاب للعناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه¹.

ولما كان الأثر الأساسي للإيجاب هو صلاحيته لأن يقترن به القبول فينعقد العقد وجب بوجه الخصوص أن تتوفر فيه خصيصتين وهما أن يكون جازماً، وأن يكون كاملاً، أي يكون القصد منه إحداث أثر قانوني، وأن يتضمن جميع شروط العقد و عناصره².

ويتضمن الإيجاب في عقد القرض العقاري بصفته عقد اذعان نوعين من الشروط:

- شروط موضوعية أو شروط عامة معدة و مهيئة مسبقاً من طرف مؤسسة القرض وبشكل موحد لكل المقترضين.

- شروط خاصة أو عناصر ذاتية خاصة بكل عقد على حدا، تتغير من مقترض لآخر.

إذن يجب أن يتضمن الإيجاب كل شروط العقد، بحيث يتسنى للموجب له أن يطلع بوجه شامل ودقيق على مضمون وشروط العقد الجوهرية، من خلال الاطلاع على العرض المقدم له، فينعقد القرض العقاري بمجرد صدور القبول دون إضافة أي شروط أخرى.

وباعتبار أن عقد القرض العقاري من العقود طويلة الأجل، حيث يقبل المقترض على الالتزام لمدة زمنية قد تزيد على 20 سنة، فإنه بات من الضروري أن يكون مضمون

¹ - علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 1997، ص 88

² - محمد تقيّة الإدارة المنفردة للالتزام في القانون الجزائري وفي الشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر،

1984، ص 69.

الايجاب واضحا و دقيقا حيث يتيح للمقترض أخذ فكرة شاملة والاطلاع على الشروط والظروف التي سيتعاقد فيها وعلى ما قبل الالتزام به طيلة مدة العقد.

وكان يجدر بالمشرع الجزائري أن يهتم بتنظيم الإيجاب في هذا النوع من القروض لأن المقترض يكون عادة شخص طبيعي من فئة المستهلكين يقبل على التعاقد لفترة طويلة مع مقرض محترف على دراية أكثر منه بخبايا وتفاصيل التعاقد وله من القدرات والإمكانات ما يفوق قدرة المقترض.

لكن في غياب النصوص في التشريع الجزائري، حل محلها العرف و العادات المصرفية، فتجد مؤسسات القرض تعمل وفقا للوائح والتعليمات الداخلية، دون الإخلال بالقواعد العامة والنظام العام.

ثانيا: آثار الإيجاب

إن الإيجاب باعتباره تعبيراً عن الإرادة لا قيمة له مالم يوجه إلى الغير مطلقاً¹ وفي غياب قواعد خاصة تحكم عقد القرض العقاري، فإنه تطبيق القواعد العامة فتنص المادة 61 من التقنين المدني الجزائري على أنه "ينتج التعبير عن الإرادة أثره في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه ويعتبر وصول التعبير قرينة على العلم به مالم يقدّم الدليل على العكس"

هذا و يجري العمل في البنوك والمؤسسات المالية، التي تمنح القروض العقارية، على أن يعد العرض كتابة ويصدر في شكل رسالة موافقة أو منح القرض ترسل للمقترض ومن الناحية العملية يتم إثبات أن المقترض قد تلقى العرض لموجب رسالة موصى بها مقابل تسليم وصل إيداع بثبت استلام المقترض للعرض وتاريخه.

¹ - علي فيلالي، المرجع السابق، ص 90

وقد ورد في نص المادة 63 من القانون المدني الجزائري أنه " إذا عين أجل للقبول التزم الموجب بالبقاء على إيجابه إلى انقضاء هذا الأجل، وقد يستخلص الأجل من ظروف الحال، أو من طبيعة المعاملة"

ويستخلص من هذه المادة أن الإيجاب يكون ملزما وقائما إذا حدد الموجب مدة للقبول فهو يكون ملزما بالبقاء على إيجابه حتى نهاية هذه المدة، فإذا عدل عنه قبل ذلك، لا عبرة بعدوله ويتم العقد ويصبح كل من طرفيه ملتزما بمقتضاه وأساس التزام الموجب بالبقاء على الإيجاب هو الإرادة المنفردة بنص القانون المشار إليه أعلاه¹

ولم تحدد المادة 63 من القانون المدني الجزائري طريقة حساب الأجل ولا نقطة بدأ سريانه، وفي غياب قوانين و تنظيمات خاصة تحدد مدة إبقاء العرض قائما بشروطه بالنسبة لعقد القرض العقاري، لا يبقى سوى الرجوع إلى العرف والعادات التي تسري عليه المعاملات المصرفية والتي تبقى لها الحرية في تحديد مدة بقاء عرض القرض قائما، و يفترض بدأ حسابه ابتداء من يوم تسليم العرض للموجب له يؤخذ في ذلك بالتاريخ الموجود في وصل الاستلام

الفرع الثاني:

القبول في عقد القرض العقاري

القبول هو الرد الإيجابي الصادر من الموجب له على العرض المقدم من الموجب وهو الإرادة الثانية في العقد ويخضع لشروط الإرادة وطريقة التعبير عنها و إظهارها، فيشترط في القبول أن يكون باتا وجدي يرمي إلى إحداث الأثر القانوني المتوقع منه وهو إبرام العقد، ويجب أن يكون مطابقا تماما للإيجاب².

فما هو القبول في القرض والأجل الذي يجب أن يصدر فيه ؟

¹ - محمد تقيّة، المرجع السابق، ص 90

² - علي فيلاي، المرجع السابق، ص 96

أولاً: صدور القبول في القرض العقاري

يعتبر عقد القرض العقاري من عقود الإذعان و قد كرس المشرع الجزائري لهذا النوع من العقود المادة 70 من القانون المدني لتحديد طبيعة وشكل القبول فيها وتنص على " يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها "

إن قبول المذعن صحيح في عقود الإذعان لمجرد تسليمه بالشروط المقررة في العقد على أن يكون له الحق في التظلم منها¹

ومما سبق يتضح أن الموجب له لا يملك إلا حق الخيار بين قبول العرض أو رفضه فإذا قبل الموجب له يجب أن يتم إبرام العقد وفقا للشروط التي وضعها الموجب في عرضه دون إضافة أي تعديل عليها، لا أثناء إعداد العرض أو بعد ذلك، و ليس هناك اختلاف في القبول بين عقود الإذعان وعقود المساومة لكن يكمن الاختلاف في قدرة الموجب له على مناقشة مضمون العقد.

ثانياً: أحل القبول

إن المقترض في مجال القروض العقارية، يملك أجل معين لإبداء قبوله يحدد بمحض إرادة المقرض، ومن الناحية القانونية والتطبيقية بالنسبة للعقود الأخرى، يتم إبرام العقد بمجرد تبادل الرضا الذي يتم في لحظة من الزمن أو الذي يتم بمجرد الانتهاء أو الخروج في المحادثات و التفاوض.

غير أن هذا الإبرام في عقد القرض العقاري يتم بشكل تدريجي بسبب المراحل التي يمر بها هذا العقد²

¹ - علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990، ص 40.

² - لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 74.

- المرحلة التحضيرية للعقد والتي تنتهي بتقديم عرض كامل يعده المقرض ويوجهه للمقترض ليوافق عليه ويوقعه.
- مرحلة في بداية العقد يكون للمقترض فيها الحق بإبطال أو فسخ العقد بسبب عدم تأسيس المقترض للضمانات التي تعهد بها.
- مرحلة في نهاية العقد يكون للمقترض الحق فيها عن العدول في القرض والغائه وتدوم سنة.

فمتى يهتبر العقد نهائياً؟ هل من لحظة امضاء المقترض عن الرسالة المتضمنة عرض المقرض؟ أم من لحظة إمضائه على العقد النهائي الذي تعده مؤسسه القرض إن ما يمكن ملاحظته في إطار تعامل البنوك فيما يخص عقد القرض العقاري ما يلي:

الملاحظة الاولى:

فيما يتعلق بشكلية العقد فإن البنوك اليوم تقوم بإخبار طالب القرض العقاري بقرارها النهائي بخصوصه من خلال رسالة ترسل إليه مبينة مبلغ القرض المزمع توقيعه معه، إلا أن هذا القبول لا يمكن اعتباره عقداً حتى مع قبول المقترض له ذلك أن لا يحدد الشروط الأساسية للعقد خاصة مبلغ الفائدة وطريقة احتسابها حيث جرى العمل البنكي على أن تحتوي رسالة قبول القرض إضافة على مبلغ القرض على التذكير بالضمان وبعض الالتزامات لإتمام العقد فقط.

الملاحظة الثانية:

لا يمكن أن يلتزم المقترض بأي أداء حتى يتبين توقيعه على العقد المعد من طرف مؤسسة القرض لأن إبرام عقد القرض العقاري لا يكون في لحظة من الزمن بل تتم دراسة الملف الذي يقدمه المقترض، ثم يتم إعداد العقد النهائي وتأسيس الضمانات¹ وكل ذلك

¹ - لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 75.

بمثابة شروط تصعب من تحديد وقت ابرام العقد الذي يعتبر مهما في حساب بدأ سريان الآجال كأجل الحق في العدول حسب المادة 458 قانون مدني جزائري.

المطلب الثاني:

تنفيذ عقد القرض

يعتبر عقد القرض العقاري من العقود الملزمة لجانبين سواء بالسنة للمقرض (مؤسسة القرض) أو المفترض (أي طالب القرض) ولذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى الالتزامات المترتبة عن عقد القرض العقاري وذلك في فرعين (الفرع الأول) التزامات المقرض، و(الفرع الثاني) التزامات المقرض.

الفرع الأول:

التزامات المقرض (مؤسسة القرض)

عقد القرض العقاري من العقود المسماة (من العقود التي صنفها المشرع الجزائري) و كما ذكرنا هو من العقود الملزمة لجانبين، فمن جانب المقرض فإنه يلتزم نقل ملكية مبلغ القرض إلى المقرض وأيضا تمكينه منه عن طريق تسليمه له إضافة إلى التزام آخر يقع على عاتق مؤسسة القرض وهو الالتزام بالإعلام.

أولا: الالتزام بالإعلام

ويقصد به إلتزام مؤسسة القرض باطلاع المقرض بالمعلومات الضرورية لعقد القرض العقاري، ولقد كان المشرع الفرنسي حريصا على أن تأتي بيانات اتفاق القرض العقاري والإعلام المتعلق به وافيا حيث جاء في المادة 4 من القانون الصادر في 13 جويلية

1979 المتعلق بتبصير المستهلك بالبيانات التي يجب أن تتضمنها الرسالة الإعلانية على التمويل العقاري¹.

وكل اخلال بالالتزام ينجم عنه جزاء في ذمة المخل به، ولذلك فإن مسؤولية مؤسسة الفرض هي مسؤولية تقصيرية اتجاه المقترض أساسها الخطأ وفقا للقواعد العامة²، ويجب التمييز بين المقترضين ما إذا كانوا أشخاصا عاديين أو مهنيين كالمقاولين فإذا كانوا من الأشخاص العاديين وجب على البنك الالتزام بالإعلام بخلاف المهنيين الذين هم على دراية وعلم بما يكفي لإبرام العقد³.

ثانيا: الالتزام بنقل ملكية مبلغ القرض

بالرجوع إلى نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري التي تنص على "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل للمقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر...."⁴ ووفقا للقواعد العامة فإنه بمجرد انعقاد العقد يلتزم المقرض بنقل ملكية مبلغ القرض للمقترض ويصبح المقترض مدين بمبلغ القرض اتجاه المقرض الذي تحول إلى دائن.

والتزام المقرض يكون بدفع مبلغ القرض المتفق عليه في العقد دون أن يكون لتغيير القيمة النقدية من انخفاض أو ارتفاع أي أثر على ذلك، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 95 من القانون المدني الجزائري⁵.

¹ - عرار البياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 128.

² - راجع المادة 124 من القانون المدني الجزائري

³ - لشعب المحفوظ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 111.

⁴ - القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

⁵ - القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه

ثالثا: الالتزام بتسليم مبلغ القرض

يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض مبلغ القرض حسب الاتفاق، وقد يكون التسليم حكمي بأن يضعه في حساب المقترض ويعلمه بذلك، وقد يكون التسليم فعلي مادي باعتبار النقود من الأشياء المادية التي يمكن حيازتها ماديا¹ و عمليا عادة ما يتم وضع المبلغ في حساب المقترض أو تسليمه صك يحتوي مبلغ القرض، وحساب الفوائد يبدأ من تاريخ تسليم المبلغ .

والتسليم يتم عبر مراحل ولإجراءات معينة:

- أن يقدم المقترض طلب تخصيص مبلغ القرض أو جزء منه
- أن تصدر المؤسسة المالية قرار بتحديد مبلغ القرض وتسليم مبلغ القرض العقاري²
- قد يسلم مبلغ القرض مباشرة للمتعامل في الترقية العقارية الذي يتكفل بعملية البيع أو البناء، حيث يقوم المقرض(البنك) بتجديد مبلغ القرض في حساب مفتوح باسم المقترض، وبعد مرور 6 أشهر من تاريخ التجديد دون استلام المقترض مبلغ القرض يحق لمؤسسة القرض فسخ العقد وذلك تفاديا للخسارة، وذلك بناء على الإخلال بالالتزام العقدي الذي تحلمه القواعد العامة³.

الفرع الثاني:

التزامات المقترض

بما أن عقد القرض العقاري هو قرض استهلاكي، فإنه يترتب عنه حسب المادة 450 من القانون المدني الجزائري ما يلي⁴:

¹ - المادة 367 قانون مدني جزائري، المرجع نفسه

² - لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 78، 79

³ - المواد 119 - 120 - 121 من القانون المدني الجزائري

⁴ - راجع المادة 450 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

- على المقرض أن ينقل إلى المقترض المستفيد من القرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر.

- وفي المقابل يرد إليه المقترض عند نهاية القرض مستحقات القرض.

- ومما سبق يتضح التزام المقترض بسداد مستحقات القرض المترتبة على اتفاق القرض و تتمثل هذه الأخيرة في عنصرين هما:

1- أقساط مبلغ القرض التي حصل عليها من المقرض (البنك أو المؤسسة المالية)

2- الفوائد المتفق عليها في عقد القرض.

أولاً: الالتزام بدفع أقساط مبلغ القرض

في أغلب الأحيان يشمل مبلغ القرض الذي يحصل عليه الطرف المقترض مبلغ القرض كأصل للتكاليف والمصاريف الإجمالية للقرض (رسوم تحرير العقد وأتعاب الموثق وخبراء تقييم العقار محل الرهن).

فحسب القواعد العامة فإن المقترض هو من يتحمل هذه المصاريف قياساً على عقد البيع ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ولدراسة الالتزام بدفع الأقساط الخاصة بمبلغ القرض سنتطرق إلى العناصر التالية:

- المدين والدائن والالتزام بدفع الأقساط ومحلله

- اثبات الوفاء أو الدفع

- مكان الوفاء وزمانه

وسنتطرق لهاته العناصر فقا للقواعد العامة للعقد.

1- المدين والدائن في دفع الأقساط ومحلّه¹

أ- المدين في الالتزام بدفع الأقساط:

المدين في عقد القرض هو المقرض الذي تعاقد مع المقرض بموجب عقد القرض العقاري، وترتب عليه أن يقوم بالوفاء بأقساط حسب الاتفاق في العقد، ويجوز أن يقوم بالوفاء وكيل عن المدين.

وإذا انتقل العقار محل القرض إلى خلف المقرض، فإن الخلف هو الذي يصبح مدينا بدفع مبلغ أقساط القرض، وكمثال على ذلك الوفاة، فهنا ينتقل العقار إلى الخلف العام (الورثة) فيصبح الورثة هم المدينون بالأقساط، كذلك في حالة الخلف الخاص كما لو باع طالب القرض العقار محل الرهن² فيصبح المشتري هو المدين بالأقساط، على اعتبار أن المشتري على علم بالقيد المتعلق بالعقار، ويجوز الوفاء بالدين في حالة وجود حوالة الدين وقبلها الدائن (البنك) وعجز المدين على الوفاء، فيصبح الغير مدين³.

ب- الدائن في الالتزام بدفع الأقساط:

الدائن في عقد القرض العقاري هو المقرض، والعبرة في تحقيق صفة الدائن هي بوقت الوفاء، لا بوقت نشوء الدين (القرض)، إذ قد يتغير الدائن في الفترة ما بين نشوء الدين واستيفائه، كأن يحول الدائن حقه إلى الغير، أو كأن تقوم المؤسسة المالية المقرضة بتحويل حقوقها لدى المقرض إلى جهة التوريق⁴.

¹ - عرار الياقوت، مرجع سابق، ص 136.

² - راجع المادتين 251، 252 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

³ - محمد محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 2، جامعة عين شمس، مصر، 2005، ص 198.

⁴ - وهذا سنتطرق له بالتفصيل في الباب الثاني

ج- محل الالتزام بدفع الأقساط

محل الالتزام هو مبلغ أقساط القرض المتفق عليه في العقد، وباعتبار محل الالتزام هو مبلغ من النقود، فإن المقترض يلتزم برد قيمة الأقساط المتفق عليها في العقد، دون أن يؤثر على ذلك ارتفاع أو انخفاض قيمة العملة وذلك حسب ما نص عليه القانون المدني الجزائري في المادة 95¹ كما يلي "إ" إذا كان محل الالتزام نقوداً، التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد، دون أن يكون لارتفاع همة هذه النقود أو انخفاضها وقت الوفاء أي أثر".

2- مكان الوفاء بأقساط القرض وزمانه

أ- مكان الوفاء بأقساط القرض العقاري

الأصل أن يكون مكان دفع الأقساط في المكان الذي تم الاتفاق عليه بموجب عقد القرض العقاري طبقاً للقواعد العامة²، فإن لم يوجد اتفاق فمكان دفع الأقساط يكون موطن المقترض وقت الوفاء باعتباره المدين، لأن الدين مطلوب وليس محمول، أما إذا كان مكان الوفاء هو موطن المقرض "البنك"، وعملياً يكون مكان الوفاء بمبلغ القرض هو موطن المقرض أي مكان تواجد مؤسسة القرض.

ب- زمان الوفاء بالأقساط

يتم الوفاء وقت حلول ميعاد تسديد الأقساط، وذلك حسب المادة 281 من القانون المدني الجزائري³ مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، وفي المقابل يلتزم المقرض بأن لا يطالب المقترض بالسداد قبل موعد استحقاقها المحدد في الاتفاق.

¹ - راجع المادة 95 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

² - راجع المادة 282 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

³ - راجع المادة 281 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

3- إثبات الوفاء بأقساط القرض:

يعتبر الوفاء بالدين من التصرفات القانونية ومن هنا، فإن إثباته يخضع للقواعد العامة، وتطبيقا لذلك إذ كان مقدار القسط يفوق النصاب القانوني للإثبات بشهادة لشهود، فيجب أن يكون الإثبات بالكتابة¹، وعمليا وحسب التنظيم المعمول به في البنوك بمجرد قيام المفوض بدفع مبلغ القسط إلى مؤسسة القرض يتلقى مخالصة بالدفع تثبت أنه قام بسداد قسط القرض المستحق، وهي مخالصة تحمل تأشيرة البنك وممضاة من الشخص المفوض من البنك باستلام مبلغ القسط .

ثانيا: الالتزام بدفع الفوائد

بخلاف الفوائد بين الأفراد التي تعتبر محرمة قانونا² وشرعا، فإن عناصر الفائدة بالسبب للقروض العقارية التي هي محل دراستنا تعتبر إحدى عناصر القرض، وتعتبر المقابل الذي يلتزم به المقرض اتجاه المقرض كنتيجة لانقاعه بمبلغ القرض، والأصل أن الفائدة تستحق من اليوم يتسلم فيه المقرض مبلغ القرض، ويقصد بالتسليم هو وضع مبلغ القرض تحت تصرف المقرض (أي في حسابه) مع إعلامه بذلك كما رأينا سابقا. وقد نصت المادة 4 من النظام الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية³ على أنه " تحدد البنوك والمؤسسات المالية بكل حرية، معدلات الفائدة الدائنة والمدينة، وكذا معدلات ومستوى العمولات المطبقة على العمليات المصرفية، كما يمكن لبنك الجزائر أن يحدد هامشا أقصى يجب احترامه من قبل البنوك والمؤسسات المالية بالنسبة لعمليات القرض....".

¹ - راجع المادة 333 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

² - راجع المادة 454 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

³ - النظام رقم 94-13 المؤرخ في 2 يونيو 1994، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، جريدة رسمية، عدد 72، المؤرخة في 06 نوفمبر 1994

كما صدر المرسوم التنفيذي المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقترض لتمويل بناء أو شراء مسكن¹.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 95-308 المؤرخ في 7 أكتوبر 1995، المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقترض لتمويل البناء أو شراء السكن، الجريدة الرسمية، العدد 59، المؤرخة بتاريخ 11 أكتوبر 1995.

المبحث الثالث:

مخاطر القروض العقارية

إن خصوصية القروض العقارية سواء من حيث ضخامة المبلغ النقدي أو من حيث مدتها التي عادة تكون من متوسطة إلى طويلة الأجل، وأيضاً باعتبار القرض العقاري كنوع من القروض الاستهلاكية الموجهة للأفراد، يطرح الكثير من المخاوف للجهة المقرضة (البنك)، وذلك نتيجة للمخاطر التي تكتنف عملية الإقراض، وللأخطار مصادر وأسباب مختلفة منها ما هو مرتبط بالظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، ومنها ماله علاقة مباشرة بطالب القرض سواء كان فرداً أو مؤسسة، و ما الأزمة المالية العالمية التي حدثت في 2008 إلا دليل على هاته المخاطر، وهذا ما سنحاول توضيحه في هذا المبحث بالتطرق لمفهوم مخاطر القروض العقارية (المطلب الأول)، النظم المصرفية لتسيير المخاطر (المطلب الثاني)، الآليات المستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية (المطلب الثالث)

المطلب الأول:

مفهوم مخاطر القروض العقارية

وسنتطرق فيه إلى المخاطر الناتجة عن القروض البنكية والتي تشمل مخاطر القروض العقارية وأنواعها.

الفرع الأول :

تعريف المخاطر البنكية

ويمكن التطرق إلى مختلف مخاطر القروض البنكية كما يلي:

أولاً: تعريف الخطر

قبل التطرق إلى المخاطر البنكية

يمكن كخطوة أولى أن نقدم توضيحاً لكلمة خطر لغة

كلمة خطر أو مخطر مستمدة من المصطلح اللاتيني RESCARE أي RISQUE والذي يعني الاختلال في التوازن و حدوث تغيير بالمقارنة مع ما كان منظر¹.

أما اصطلاحاً: الخطر يعني الالتزام الذي يحمل في طياته الربية وعدم التأكد المرفقين لاحتمال حدوث النفع أو الضرر، حيث يكون هذا الأخير إما تدهور أو خسارة ، فالخطر إذا عبارة عن حدث غير منظر وأقل تأكداً، من شأنه التأثير على الأفراد والخدمة المالية .

كما يعرف الخطر على أنه " ضرر متوقع الحدوث مبني على الاحتمالات التي تتفاوت فيما بينها بين احتمالات متعلقة بالأشخاص أو احتمالات متعلقة بالممتلكات"²

كما يعرف حسب معناه الواسع بأنه " أحداث غير مرغوب فيها تؤدي إلى انحراف معاكس في النتيجة المرغوبة أو المتوقعة و المأمولة"³.

ثانياً: المخاطر البنكية (خطر القرض)

تنشأ المخاطر البنكية بسبب لجوء البنك إلى تقديم القروض و الإئتمان إلى الأفراد والقطاعات الاقتصادية المختلفة مع احتمال عدم قدرة المقترض على الوفاء برد أصل القرض وفوائده في تاريخ الاستحقاق المحدد ويمكن تعريفها على أنها "عدم استعادة البنك للفائدة أو أصل المبلغ المقترض أو كليهما وينشأ بعدة أسباب"⁴.

¹– Michel Rouch , Gerard Nollet ,Le control de gestion Bancaire et financiere ,Edition d'organisation;1998.p179.

2 - محمد رفيق المصري، التأمين وإدارة الخطر، تطبيقات على التأمينات العامة، دار زهران، عمان، الأردن، 2008، ص 11.

3 - طارق عبد العال حماد، إدارة المخاطر (أفراد، شركات، بنوك، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 196.

4 - سامر جلدة، البنوك التجارية والتسويق المصرفي، دار أسامة للنشر، عمان، الأردن، 2009، ص 136

ويعرف أيضا بخطر القرض أو خطر عدم التسديد ويعتبر أهم خطر يتعرض له البنك، ينعكس عليه في شكل ضياع أمواله وذلك بسبب عدم قدرة المقترض على الوفاء برد أصل الدين وفوائده وفقا للتواريخ المحددة¹

ويقصد به أيضا ارتباط الخطر بعملية القرض أي عدم تأكد البنك أو المؤسسة المالية المقرضة من استيراد قيمة القرض وفوائده الشيء الذي يهدد السيولة للمؤسسة المقرضة مستقبلا².

وبذلك فإن كل قرارات البنوك والمؤسسات المالية يتضمن خطر ابتعاد النتائج المحققة عن الأهداف المسطرة.

الفرع الثاني:

أنواع المخاطر الناتجة عن القروض العقارية

لقد تطرقنا إلى أنواع المخاطر من ثلاث نواحي، مخاطر اقتصادية وكذا المخاطر القانونية، ومخاطر عملية (الخطر العملي)

أولا: المخاطر الاقتصادية

تعتبر عمليات القرض المصدر الأساسي للاستقرار المالي و الوفرة المالية للبنوك إلا أن عملية منح القروض قد تحمل في طياتها الكثير من المخاطر، التي قد تجعل البنك أو

1 - حروفش سهام، صحراوي إيمان، مداخلة بعنوان " دور الأساليب الحديثة لإدارة المخاطر الائتمانية للبنوك في التخفيف من حدة الأزمة المالية" الملتقى العلمي الدولي حول "الأزمة المالية والاقتصادية الدولية والحوكمة العالمية " بالتعاون مع مخبر الشراكة والاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، في الفضاء الأورو مغربي، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، 20 - 21، أكتوبر 2009، ص 5

2 - مورقي أمال، تسير القروض البنكية قصيرة الأجل، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2001، 2002، ص 78.

المؤسسة المقرضة حالة وقوعها في وضعية مالية خانقة تصل إلى حد الإفلاس¹، وهذه المخاطر الاقتصادية تنقسم إلى:

1- **خطر الطرف المقابل:** كما يسمى أيضا خطر القرض أو خطر التوقيع، وورد تعريف قانوني لهذا الخطر في نص المادة الأولى من النظام 08-11 المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية²، وتنص على "وهو الخطر الناشئ في حالة عجز الطرف المقابل أو الأطراف المقابلة تعتبر كنفس المستفيد..." "وحالة خطر الطرف المقابل نتيجة عن عدم التسديد، أو عدم قدرة المقرض (المستفيد) من دفع استحقاقاته المالية في الآجال المتفق عليها، ويعود السبب في ذلك إلى إفلاس المؤسسة المقرضة أو إعسار الفرد وأسباب الإفلاس أو الإعسار عديدة نذكر منها:

أ- **الأخطار العامة:**

وهي المخاطر التي يرجع سببها إلى عوامل خارجية يصعب التحكم فيها كالوضعية السياسية والاقتصادية للبلد الذي يمارس المقرض نشاطه فيه أو يقطن فيه، بالإضافة إلى العوامل الطبيعية كالحوادث والزلازل والفيضانات... كما يعبر عنه بخطر الظروف الطارئة الذي له علاقة بالبيئة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية العامة للدولة، ومعدلات النمو السكاني والتغيرات في السياسات والتشريعات النقدية³.

¹ - مورقي أمال، المرجع نفسه، ص 79.

² - نظام رقم 08-11 المؤرخ في 28 نوفمبر 2011، يتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، الجريدة

الرسمية، العدد 47 الصادر بتاريخ 29 أوت 2012

³ - وكمثال على ذلك جائحة كورونا وتأثيرها على الوضعية الاجتماعية بسبب توقف العديد من الأنشطة والعمال من وظائفهم، وكذلك التغيرات السياسية من مظاهرات وعدم الاستقرار السياسي.

ب-الأخطار المرتبطة بالمقترض:

وهو يعد من أصعب الأخطار، ولا يمكن التحكم فيه لأسباب متعددة والتي تؤدي إلى العجز عن السداد أو الإعسار أو الإفلاس ومن بينها ما يلي¹:

- **السبب المالي:** ويتعلق بمدى قدرة المقترض على الوفاء بديونه في الآجال المتفق عليها، ويتم ذلك من خلال تشخيص الوضعية المالية للمقترض، حيث يقوم البنك عادة بطلب كشوف الرواتب للأفراد مثلاً، لتقدير مدى يسر المقترض .

- **السبب الإداري:** وهو خطر محقق بالأشخاص المعنوية (المؤسسات) حيث أنه يتوقف خطر عجز المؤسسة عن التسديد حسب نوعية الإدارة من حيث الكفاءة والخبرة، الأمر الذي يؤثر على ميزانية المؤسسة ومواردها المالية

- **أسباب راجعة للمقترض في حد ذاته:** وذلك أن هذا الأخير ليس له الرغبة في تسديد قيمة القرض أو تعمد التأخر في دفع المستحقات.

2-خطر السيولة:

تعتبر السيولة أساس الأعمال المصرفية، ولتفعيل دورها داخل البنوك ثم ربطها بالموارد الأولية وسنتطرق لتعرف السيولة ونحدد أقسامها.

أ-تعريف السيولة:

السيولة في معناها العام هي مدى توافر أصول سريعة التحويل إلى سيولة نقدية دون خسائر في قيمتها لمقابلة ديون مستحقة بمواعيدها دون تأخير².

¹ - محمد مطر، التحليل المالي والإئتماني (الأساليب والأدوات والاستخدامات المالية) دار النشر والتوزيع، عمان، 2000، ص 36.

² - سيد الهواري، إدارة البنوك، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1981، ص 100.

ب- أقسام السيولة:

تعتبر النقود أكثر الأموال سيولة وأكثرها طلباً، ومع ذلك توجد أموالاً أخرى لها درجة سيولة وتنقسم السيولة إلى ما يلي:

سيولة من الدرجة الأولى: وتتمثل في النقود الموجودة في خزانة البنك أو المؤسسة المالية من أوراق نقدية وعمليات أجنبية، حيث يمكن استخدامها بسهولة وبسرعة في عملية الإقراض وكذلك في حالة إقبال المودعين على السحب العادي وحاجات المعاملات اليومية، بالإضافة إلى هذه الأموال هناك أصول أخرى مثل الرصيد النقدي الذي يضعه البنك أو المؤسسة المالية في البنك المركزي على وجه الإلزام حسب نص المادة 7 من الأمر 11-03 المتضمن قانون النقد والقرض¹.

سيولة من الدرجة الثانية: وتتمثل في الموجودات غير السائلة ولكن تمتاز بقابليتها للتحويل إلى سيولة من الدرجة الأولى بعد القيام بعملية الخصم لدى البنوك الأخرى أو إعادة خصمها لدى البنك المركزي وهي أصول قصيرة الأجل مثل سندات الحكومة، أدوات الخزينة وسندات تجارية.

سيولة من الدرجة الثالثة: وتتمثل في الموجودات التي يكون تاريخ استحقاقها بعيد الأجل، مثل القروض طويلة الأجل حيث أنه يصعب تحويلها إلى سيولة من الدرجة الأولى وقد تتعرض إلى تقلبات في القيمة، ويمكن للبنك أن يسجل خسائر كبيرة إذ حاول بيع هذه السندات قبل حلول تاريخ استحقاقها.

ج- تعريف خطر السيولة:

بعدما تطرقنا لتعريف كل من السيولة والخطر فيما سبق، يمكن ان يتضح خطر السيولة في عدم قدرة البنوك والمؤسسات المالية أن تحترم نسبة بين مجموع الأصول المتوفرة

¹ - الأمر 11-03 مؤرخ في 2003/08/26، يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية، عدد 52، صادر في 27 أوت 2003، معدل ومتمم.

والممكن تحقيقها على المدى القصير، والتزامات التمويل المستلمة من البنوك من جهة وبين مجموع الاستحقاقات تحت الطلب وعلى المدى القصير والالتزامات المقدمة من جهة أخرى، وتسمى هذه النسبة " المعامل الأدنى للسيولة" الذي يجب أن يساوي في كل وقت على الأقل 100% وهذا حسب المادة الثالثة من النظام 11-04¹

- يعتبر خطر السيولة خطرا ماليا مستقبليا، يؤثر على إيرادات البنك ورأسماله، حيث يجد نفسه عاجزا على تنفيذ التزاماته عند تاريخ استحقاقها، ويتعبير آخر تكون حجم الموارد التي يتوفر عليها البنك غير قادرة على تغطية التزاماته.

- يرجع خطر السيولة في بعض الأحيان إلى السحب المكثف للمودعين، مما يجعل البنك عرضة للآزمات المالية.

²" - Le risque de liquidité et lie a la possibilité de rentait massifs de fond propre de la banque

- منح قروض بمبالغ مالية كبيرة من شأنه ان يؤثر على أصول البنك في حالة عدم استرجاعها في مواعيد استحقاقها.

- وقد يكون البنك أو المؤسسة المقرضة سببا في خطر السيولة كما في حالات إصدار سندات بفوائد مرتفعة.

3- خطر سعر الفائدة:

يمكن تعريف خطر سعر الفائدة كما يلي: " يتعرض البنك لخطر سعر الفائدة عند حدوث تقلبات في السعر، إذ يعرف هذا الخطر بالخسارة المحتملة للبنك والناجمة عن

¹ - المادة 3 من النظام 11-04 المؤرخ في 24 مايو 2011، الذي يتضمن تعريف وقياس وتسيير ورقابة خطر السيولة، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 2 أكتوبر 2011.

² - Amine Tarazi.risque bancaire (déréglementation finan,cière et réglementation prudentielle), presses universitaire de francen 1996, p 14.

التغيرات غير الملائمة لسعر الفائدة، ويتمثل في مدى حساسية التدفقات النقدية سلبيا للتغيرات التي تطرأ على مستوى أسعار الفائدة"¹

ويمتلك البنك المركزي صلاحية تحديد وتغيير نسب الفائدة المطبقة في عمليات البنوك (الودائع والقروض)، وذلك بتحديد هامش أقصى بناءً على المادة الثالثة عشر من النظام 20-01²، حيث تنص هذه المادة على "غير انه يمكن لبنك الجزائر أن يحدد هامش أقصى يستوجب احترامه من قبل البنوك والمؤسسات المالية بالنسبة لعملية القرض".

- ويتضح أن سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع، أو ذلك المعدل الذي على أساسه يمنح البنك قروض، ويصعب التحكم في هذا الخطر عند منح قرض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات لمدة طويلة، وتتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة التي يتم التنبؤ بها.

-والبنوك معرضة لهذا الخطر ونستطيع أن نجد حالتين وهما³:

أ- حالة ارتفاع المعدل

ب- حالة ارتباط المعدل

ثانيا: الخطر القانوني:

وهو مرتبط أساسا بالحالة أو الوضعية القانونية للمقترض، وكذا النشاط الذي يمارسه، ونصت عليه المادة 02 من النظام 11-08 كالتالي "خطر وقوع أي نزاع من طرف مقابل

¹ - J.Bessis, Gestion des risques et gestion actif-passif des Banques, Dalloz paris, 1992, p17.

² - النظام 20-01 المؤرخ في 20 رجب 1441 الموافق لـ 15 مارس 2020، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، الذي ألغى النظام رقم 13-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1434 الموافق لـ 08 أفريل 2013، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية.

³ - Mathieu, M, L'exploitation bancaire et le risque du crédit, la revue banque Editeur, parie 1995. P 160

ناجم عن أي غموض أو نقص أو عجز أيا كانت طبيعته، وقد نسب للبنك أو المؤسسة المالية بموجب عملياتها¹

وحسب نص المادة فإن الخطر القانوني ناتج عن نزاع بين المقترض والبنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض، ويتصل هذا الخطر بالعمليات القانونية التالية²:

أ- مخاطر متعلقة بتحرير القرض: إن فتح قرض عقاري يستلزم صياغة اتفاقية القرض كبقية القروض.

- عند تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (الزبون والبنك)

- على القرض أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض .

ب- مخاطر متعلقة بالرهن: يجب على البنك أن يكون مطمئن إذ:

- هذا الملك يكون قابل للرهن.

- هذا الملك ليس مرهونا من قبل .

- العقد يجب أن يكون ممضي من طرف موثق العقود الذي عليه مراجعة صحة وسلامة العملية .

ج- مخاطر متعلقة بقيمة الرهن: على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، لكن قيمته يمكن أن تتغير بالنقصان أو الزيادة، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.

¹ - المادة 02 من النظام 08-11، سالف الذكر

² - عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة باتنة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2013، 2014، ص 121.

- وكذلك فيما يتعلق بعدم تسليم شهادة المطابقة لوجود عيوب في البناء ومن ثمة لا مجال لتسجيل عقد البيع، وبالنتيجة فإنه لا مجال للبنك لتأسيس الرهن¹.

ثالثا: خطر عملياتي

ولقد ورد تعريف قانوني لهذا الخطر في نص المادة 2 من النظام 08-11 كما يلي: "خطر عملياتي: خطر ناجم عن عدم التأقلم أو خلل ينسب إلى الاجراءات والمستخدمين وإلى أنظمة داخلية أو إلى عوامل خارجية، ويدرج في هذا الإطار مخاطر الغش الداخلي والخارجي"².

وبالتالي هو خطر راجع إلى أخطاء، غش... يتعلق بالعمليات اليومية للبنك ويساهم هذا الخطر في تدهور صورة البنك أو المؤسسة المالية³

ومن خلال التعريف وما سبق يمكن تلخيص أسباب هذا الخطر فيما يلي:

- عدم كفاءة الكادر البشري العامل داخل البنك، كالمعرفة السيئة للقوانين المصرفية. مما يمكن أن يتسبب في خسارة مالية.
- التأخر والتهاون في تنفيذ العمليات، التي قد تسبب في دفع فوائد إضافية ناتجة عن تأخير أو عدم مطابقة المبالغ المستحقة
- غلطات الإشارة (-) (+) في تسجيل العمليات، قد تكون لها تأثير مضاعفة المبالغ وعدم وضوح وشفافية النتائج تجعل من المستحيل القيام بالتحليل أو أي عمل تصحيحي.

¹ - سفيان زغدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2012/2013، ص 42.

² - المادة 02 من النظام 08-11، سالف الذكر

³ - ابراهيم الكرسة، أطر سياسية ومعاصرة في الرقابة على أعمال البنوك، وإدارة المخاطر، معهد السياسات الاقتصادية (صندوق النقد العربي)، أبوظبي، مارس، 2006، ص 4.

المطلب الثاني:

النظم المصرفية لتسيير المخاطر

إن عنصر الخطر لا يمكن تجاهله في الأعمال المصرفية، وخاصة في عمليات القرض، لذا وجدت عدة نظم معدة لتسيير هذه المخاطر داخل البنك للتقليل منه، وسنتطرق إلى هذه النظم في ثلاثة فروع لتسيير المخاطر عن طريق قواعد الحذر (الفرع 1)، مركزية بنك الضرائب (الفرع 2)، والتقليل من المخاطر عن طريق المراقبة (الفرع 3).

الفرع الأول:

التقليل من المخاطر عن طريق قواعد الحذر

هي عبارة عن قواعد تسييرية في الميدان المصرفي يتوجب على البنوك والمؤسسات المالية احترامها من أجل ضمان سيولتها، وهذه القواعد جاء اهتمامها الأساسي على كفاية رأس المال، نظرا لهذا الأخير من أهمية في شتى المعاملات المصرفية

أولا: تحديد نسبة الملاءة لرأس المال:

من خلال نص المادة 62 من الأمر 11-03¹ والتي جاءت بإعطاء الصلاحية لمجلس النقد والقرض بصفته سلطة نقدية لتحديد المقاييس والنسب التي تطبق على المؤسسات المالية فيما يخص المخاطر، والتطبيق هذه المادة صدر النظام رقم 91-09

¹ - أمر رقم 11-03 مؤرخ في 26/08/2003، يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية جزائرية، جريدة عدد 52، صادرة في 27/08/2003 معدل ومتمم.

الذي يحدد تطبيق القواعد الحذرية¹، وكذلك صدور التعليمات رقم 94-74 المؤرخة في 1994/11/29 التي تشرح كيفية العمل لهذا النظام².

وتجدر الإشارة إلى أنه بتطبيق هذه النسبة تصبح البنوك جيدة الملاءة، ومثال ذلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، حقق في عملية توزيعه للقروض العقارية نسبة ملاءة تقدر ب 14% سنة 2001، وهي نسبة جيدة مقارنة بحدثة خضوعه للأنظمة البنكية³.

ثانيا: المؤونات المصرفية:

حسب نص المادة 17 من التعليمات رقم 94-74 سالف الذكر، والتي قسمت الحقوق إلى جارية ومصنفة يتم من خلالها تطبيق نسب المؤونات عليها، كما يلي

- الحقوق الجارية: وهي الديون (القروض) التي يتم استرجاعها كاملة في آجالها المحددة، وتشكل لها مؤونة عامة من 1% إلى 3% تأخذ طابع احتياطي لجزء في رأس المال
- الحقوق المصنفة: وقد قسمت المادة 17 من نفس التعليمات الحقوق إلى ثلاثة مجموعات
- حقوق ذات المشاكل القوية والتي يمكن استرجاعها لكن بعد فوات الآجال المتفق عليها، ويتم تشكيل مؤونة لها تقدر بحوالي 30%
- الحقوق الخطرة جدا وتتمثل في حالتين

● في حالة عدم التأكد من استرجاع المبلغ بأكمله

¹ - النظام رقم 91-09 المؤرخ بتاريخ 14 أوت 1991 الذي يحدد القواعد الحذرية في تسيير البنوك والمؤسسات المالية، المعدل والمتمم بالنظام رقم 95-04 المؤرخ في 20 أبريل 1995، الجريدة الرسمية، العدد 39 المؤرخة في 1995/07/23 والملغي بالنظام رقم 14-01 المؤرخ في 16 ربيع الثاني 1435 الموافق لـ 16 فبراير 2014، يتضمن يتضمن نسبة الملاءة المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية العدد 56 المؤرخة في 25 سبتمبر 2014.

² - التعليمات رقم 94-74 المؤرخة في 1994/11/29 التي تشرح كيفية عمل نظام رقم 91-09 المؤرخ بتاريخ 14-08-1991، المحدد لقواعد الحذرية في تسيير البنوك والمؤسسات المالية.

³ - CNEP NWES, R.V trimmestriel de CNEP-BANK, MARS, 2002, N9, p 12.

• التأخر في عدم دفع مبلغ القرض والفوائد لمدة تصل إلى 6 أشهر وسنة.

وتقرر تخصيص مؤونة مالية بنسبة 50%

- الحقوق الميؤوس منها وهي الحقوق التي لا يستطيع البنك استرجاعها بالطريقة العادية حتى يستعمل كل طرق الطعون الممكنة من أجل تحصيلها وتقرر تخصيص مؤونة مالية بنسبة 100%.

الفرع الثاني:

مركزيات بنك الجزائر:

تعتبر مركزيات بنك الجزائر من الهيئات الأساسية التي تمكنه من رقابة أموال القرض، كما أنها تمكن البنوك والمؤسسات المالية من التعرف على أحوال عملائها.

أ- مركزية المخاطر

أنشأ القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض¹ في مادته 160 هيئة تقوم بتجميع المعلومات سميت "مركزية الأخطار"، تكلف بجمع أسماء المستفيدين في القروض وطبيعة وسقف القروض الممنوحة والمبالغ المسحوبة والضمانات المعطاة لكل قرض في جميع البنوك والمؤسسات المالية، وتطبيقا لهذا النص أصدر مجلس القرض والنقد النظام رقم 92-01 المؤرخ في 22 مارس 1992 المتضمن تنظيم مركزية الأخطار وعملها²، حيث تضطلع بمهمة التعرف على الأخطار المصرفية وعمليات القرض الإيجاري التي تتدخل فيها أجهزة القرض وتجمعها وتبلغها³

¹ - قانون 90-10 مؤرخ في 14 أبريل 1990، يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية جزائرية، جريدة عدد 16، صادرة في 18 أبريل 1990، ملغى بمقتضى الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26-08-2003.

² - نظام رقم 92-01 مؤرخ في 22 مارس 1992 يتضمن تنظيم مركزية الأخطار وعملها، جريدة رسمية جزائرية، عدد 08، صادرة بتاريخ 7 فيفري 1993 ملغى بمقتضى النظام رقم 12-01 المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن تنظيم مركزية المؤسسات والأسر وعملها، جريدة رسمية جزائرية، عدد 36، صادر في 13 جوان 2012.

³ - أنظر المادة 02 من المرجع نفسه.

وتجدر الإشارة إلا أنه عند إلغاء القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض، أعاد المشرع الجزائري تكريس مركزية الأخطار، وذلك طبقا للنص المادة 98 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض¹، وعند تعديل هذا الأخير بموجب الأمر 10-04 المتعلق بالنقد والقرض²، ثم النص على مركزية الأخطار في المادة 8 منه، ولقد أوجب المشرع الجزائري على جميع البنوك والمؤسسات المالية الانخراط في مركزية الأخطار والزمها أن تزودها بالمعلومات اللازمة لأداء مهامها³.

ولقد تم إلغاء جهاز مركزية الأخطار بموجب النظام رقم 12-01، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن تنظيم مركزية مخاطر المؤسسات والأمر وعملها⁴، التي حلت محلها مركزية مخاطر المؤسسات والأمر والأسر، وتعتبر هذه الأخيرة مصلحة لمركزة المخاطر، تكلف بالقيام لدى كل بنك وكل مؤسسة مالية بجمع هوية المستفيدين من القروض وطبيعة وسقف القروض الممنوحة ومبلغ القروض غير المسددة وكذا الضمانات المأخوذة فيما يخص كل صنف من القروض⁵. وتنقسم إلى قسمين هما⁶:

-مركزية مخاطر المؤسسات: التي تسجل فيها المعطيات المتعلقة بالقروض الممنوحة لأشخاص المعنويين والأشخاص الطبيعيين الذين يمارسون نشاطا مهنيا بدون أجر

¹ - أمر 03-11، يتعلق بالنقد والقرض، مرجع سابق.

² - أمر 10-04 مؤرخ في 26 أوت 2010، يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية، عدد 50، صادر في 01 سبتمبر 2010، يعدل ويتمم الأمر 03-11 مؤرخ في 26-08-2003، يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية جزائرية، جريدة عدد 52 صادر في 27-08-2003.

³ - انظر المادة 98 فقرة 02 من الأمر رقم 03-11 يتعلق بالنقد والقرض، مرجع سابق

⁴ - نظام رقم 12-01، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن تنظيم مركزية مخاطر المؤسسات والأسر وعملها، مرجع سابق

⁵ - انظر المادة 02، المرجع نفسه

⁶ - انظر المادة 01 فقرة 02، المرجع نفسه.

- مركزية مخاطر الأسر: وهي التي تسجل فيها المعطيات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأفراد ويلزم على المؤسسات المصرحة أن تنظم إلى مركزية المخاطر لبنك الجزائر وتحترم قواعد سيرها¹، كما يجب عليها أن تصرح إلى مركزية المخاطر بالمعطيات المتعلقة بتعريف المستفيدين من القروض وسقف القروض الممنوحة مهما كان المبلغ وكذا الضمانات المأخوذة والمبالغ غير المسددة من هذه القروض²، وتكلف مركزية المخاطر بجمع ومعالجة وحفظ المعلومات حول القروض البنكية وإعادتها إلى المؤسسات المصرحة بعد كل عملية مركزية³.

ب-مركزية عوارض الدفع

تتعرض القروض بصفة عامة لعدة مخاطر من وقت منحها إلى غاية حلول آجال تسديدها خاصة عندما تريد مؤسسة القرض استرجاع أموالها، وفي الغالب من ترتبط هاته المخاطر بنشاط العميل وعدم قدرته على الدفع، فبالرغم من أن هناك مركزية للمخاطر على مستوى بنك الجزائر، مهمتها الإعلام المسبق والتوعية بالأخطار التي يمكن أن تتعرض لها بعض القروض، إلا أن هذا لا يعني عدم وجود مخاطر أخرى قد تكون هذه الهيئة غير قادرة على الإلحاح بها، ولذلك فقد تم إنشاء هيئة أخرى تسمى "مركزية المبالغ غير المدفوعة" بموجب النظام رقم 92-02 المؤرخ في 22 مارس 1992، المتضمن تنظيم مركزية للمبالغ غير المدفوعة وعملها⁴، وتعتبر هذه الهيئة من الهياكل الأساسية لبنك الجزائر، ويلتزم كل الوسطاء الماليين بالانضمام إليها⁵.

¹ - انظر المادة 03 فقرة 02، المرجع نفسه

² - انظر المادة 05 فقرة 02، المرجع نفسه

³ - انظر المادة 04 فقرة 02، المرجع نفسه

⁴ - نظام رقم 92-02 مؤرخ في 22 مارس 1992، يتضمن تنظيم مركزية للمبالغ غير المدفوعة وعملها، جريدة رسمية جزائرية، جريدة عدد 08، صادر بتاريخ 07 فيفري 1993.

⁵ - انظر المادة الأولى، المرجع نفسه.

وتتولى مركزية عوارض الدفع بالنسبة لكل وسيلة دفع أو قرض ما يلي¹:

- تنظيم فهرس مركزي لعوارض الدفع، وما قد ينتج عنها من متابعات، وبالتالي تسيير هذا الفهرس وتنظيمه.

- تبليغ الوسطاء الماليين وكل سلطة أخرى معينة دوريا قائمة عوائق الدفع وما قد يترتب عنها من متابعات.

- أوجب المشرع على الوسطاء الماليين، إبلاغ مركزية عوارض الدفع بعوائق الدفع التي تطرأ على القروض التي منعوها وكذلك على وسائل الدفع الموضوعة تحت تصرف زبائنهم².

ج- جهاز مكافحة إصدار الشيكات بدون رصيد

وقد تم إنشائه بموجب النظام رقم 92-03 المؤرخ في 22 مارس 1992³، ليقوم بمهمة جمع المعلومات المتعلقة بعوارض دفع الشيكات لعدم كفاية الرصيد، ليبلغ بعد ذلك هذه المعلومات إلى الوسطاء الماليين الذين يقومون بالإطلاع على سجلات عوارض الدفع قبل تسليم أول دفتر شيكات للزبون المعني، ولذلك يعتبر هذا الجهاز كدعم لقواعد الثقة في المعاملات المصرفية.

د- مركزية الميزانيات:

أنشئت بموجب نص المادة الأولى من النظام رقم 96-07 المؤرخ في 3 جويلية 1996⁴. وقد ألزم على كل البنوك والمؤسسات المالية غير المصرفية وشركات الاعتماد الإيجاري لانضمام إلى مركزية الميزانيات لبنك الجزائر، وإن تزودها بالمعلومات المحاسبية

¹ - انظر المادة 03، من المرجع نفسه

² - انظر المادة 4، المرجع السابق.

³ - نظام رقم 92-03 مؤرخ في 22 مارس 1992، يتعلق بالوقاية ومحاربة إصدار شيكات بدون وفاء، جريدة رسمية جزائرية، جريدة عدد 08 صادر في 07 فيراير 1993.

⁴ - نظام رقم 96-07 مؤرخ في 03 جويلية 1996 يتضمن تنظيم مركزية الميزانيات وتسييرها، ج.ج، جريدة عدد 64، صادر في 27 أكتوبر 1996.

المالية التي تتعلق بالسنوات الثلاثة الأخيرة لزيائنها من المؤسسات وفقا لنموذج موحد يضعه بنك الجزائر.

هـ - خلية ما بين البنوك لتسير الأخطار والأزمات:

أنشئت بموجب التعليم رقم 04-08 المؤرخة في 25 مارس 2008¹، طبقا لنص المادتين 04 و 13 من النظام 05-07 المؤرخ في 15 ديسمبر 2005 المتضمن لأمن أنظمة الدفع².

تتمثل مهامها في تسير الأخطار المصرفية التي قد تهدد النظام المصرفي وتحاول مواجهتها بصورة مسبقة قبل حدوثها عن طريق وضع آليات مناسبة لذلك.

المطلب الثالث:

الآليات المستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية.

وسنتطرق في هذا المطلب إلى كل من الرهن من حيث مفهومه وخصائصه وشروط تكوينه وفعاليته كضمان إضافة إلى التأمين على العرض العقاري.

الفرع الأول:

رهن العقار محل التمويل

إن المشرع الجزائري جعل الرهن الرسمي أو التأمينات العينية في الكتاب الرابع من القانون المدني وذلك في المواد من 882 إلى 936 حيث قدمه في الترتيب على حق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز ومن خلال هذا الفرع سنتطرق إلى مفهومه وخصائصه وتكوينه وكذا أنواعه وفعاليته كضمان للقرض العقاري.

¹ – Instruction n° 8-04 du 25 Mars 2008, portant création, d'une cellule interbancaire de gestion de risques et crise www.bank-of-Algeria.

² – نظام رقم 05-07 مؤرخ في 15 ديسمبر 2005، يتضمن أمن أنظمة الدفع، جريدة رسمية جزائرية، جريدة عدد 37، صادر في 04 جوان 2006.

أولاً: مفهوم الرهن العقاري

1-تعريف الرهن العقاري

يقصد بالرهن العقاري تأمين عيني وارد على عقار، يهدف إلى ضمان تحصيل قيمة الدين عند عدم التسديد في تاريخ الاستحقاق، حيث يقوم الدائن بالحجز على العقار المرهون، سواء كان في يد المدين أو في يد الغير، مما يحصل دينه بالأفضلية من ثمن البيع¹.

ولم ينظم المشرع الجزائري عملية الرهن العقاري بموجب نصوص خاصة، وإنما ترك تنظيمه محصوراً في القواعد العامة، وجاء ذلك في نص 882 من القانون المدني حيث عرفته على أنه "عقد يكتسب به الدائن حقاً على عقار للوفاء بدينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة استيفاء لحقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"

2-خصائص الرهن العقاري:

ومن هنا نتضح خصائص الرهن العقاري:

- الرهن العقاري حق عيني فهو يعطي لصاحبه أفضلية على سائر دائني المدين الآخرين، فهو يتمتع في مواجهتهم بحق الأفضلية، وهذا الأخير يعد عنصراً أساسياً في الرهن².
- الرهن العقاري حق تبعي: إن الرهن لا ينفصل عن الدين المضمون بل يكون تابعاً له، وينتج عن هذه التبعية أن الرهن لا يقوم إلا إذا كان هناك حق (دين) يجب ضمانه. حيث يسير معه في وجوده وعدمه، فإن تقرر بطلان الدين المضمون بطل التأمين تبعاً لذلك³.

¹ - سمير عبد السيد التناغو، التأمينات الشخصية والعينية والكفالة والرهن الرسمي حق الاختصاص الرهن الحيازي، حقوق الامتياز مطبعة الأطلس، القاهرة، 1994، ص 127.

² - رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2005، ص 18.

³ - عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى، 2009، ص 252.

- الرهن العقاري حق عيني غير قابل للتجزئة: فكل جزء من العقار المتمثل بالرهن ضامن لكل الدين ولكل جزء منه ، وذلك يسمح للمقرض تجنب آثار القسمة فما بين الورثة¹.
- الرهن العقاري مخصص: ومعنى ذلك أن يتقرر الحق على عقار بالذات وليس على أموال المدين الحاضرة، المستقبلية، حيث أن البنوك تطلب توقيع رهن للعقار محل التمويل دون العقارات الأخرى.

3-تكون الرهن العقاري:

- يلزم لإنشاء الرهن العقاري توفر شروط قانونية لانعقاد، حيث هناك شروط موضوعية وأخرى شكلية، ليكون الرهن صحيحا منتجا لآثاره وتتمثل فيما يلي:
- الشروط الموضوعية:

 - وتنقسم إلى شروط موضوعية عامة وأخرى موضوعية خاصة
 - الشروط الموضوعية العامة:

 - وتتمثل في التراضي الذي يكون خال من العيوب، ووجود سبب الرهن وهو القرض.
 - الشروط الموضوعية الخاصة:وتتمثل في
 - شرط ملكية الراهن للعقار المرهون فوفقا للقواعد العامة نجد دائما أن حق الملكية هو الذي يخول لصاحبه سلطة على الشيء، ومنحه حق استقلاله أو التصرف فيه.
 - مبدأ تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون وكذلك العقار المرهون².

¹ - محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص 121.

² - راجع المواد 882 و 891 من ق.م.ج فيما يخص تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون وشروطه، كذا المادة 886 من ق.م.ج فيما يخص مبدأ تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون.

ب-الشروط الشكلية:

شرط الكتابة استنادا إلى نص المادة 883 من القانون المدني الجزائري يجب أن تكون عملية الرهن مفرغة في الشكل الرسم أمام الموثق، ويترتب على ذلك أن عقود الرهن المبرمجة خارج هذا الإطار لا يعتد بها وفقا للقواعد العامة، لذا فالإخلال بركن الشكلية يترتب عليه بطلان العقد بطلانا مطلقا، حسب ما نصت عليه المادة 61 من المرسوم 76-63 المتضمن قانون السجل العقاري¹. كما تؤكد ذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

- القيد لدى المحافظة العقارية: يعتبر القيد من الإجراءات الشكلية التي نصت عليها التشريعات لنفاذ الرهن في حق الغير ولقد أحال المشرع الجزائري أحكام القيد إلى قانون الشهر العقاري، وهذا ما تؤكدته المادة 905 من القانون المدني، والتي تنص على ما يلي "تسري على إجراءات القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الواردة في قانون تنظيم الشهر العقاري" ويعني ذلك أن الحق العيني لا ينشأ بين الأطراف إلا بعد القيد، كما تنص المادة 16 من الأمر 75-74² أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"

¹ - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل التجاري، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل 1976، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 34، صادر بتاريخ 30 ماي 1993 وتنص المادة 61 ما يلي "كل عقد موضوع بشهر عقاري في المحافظة العقارية يجب أن يكون مفرغ في الشكل الرسمي"

² - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية جزائرية، عدد 42، سنة 1975.

4- أنواع الرهن العقاري:

أشارت المادة 883 من القانون المدني إلى ثلاثة أنواع من الرهن

- **الرهن الاتفاقي:** ويعد من الرهون الرسمية في المجال العملي ويحرر هذا الرهن بناء على العقد الرسمي بين البنك والمقترض، والذي يضع العقار الممول كضمان لمبلغ القرض، باعتبار أن التصرفات الواعدة على العقار توجب الرسمية حسب نص المادة 12 من قانون التوثيق، والمواد 15 و 16 من الأمر 74-75، كما يجب على الموثق أن يذكر في العقد طبيعة ووضعية العقار وتحديده تحديدا دقيقا وقيمة القرض المضمون وتاريخ استحقاقه وكل هذه الإجراءات التي يقوم بها الموثق تكون في مصلحة البنك لضمان تسديد المبلغ المقترض وتسهيل التعاملات بكل ثقة، كما أنه بإتمام عملية الرهن يكون البنك حائز على سند قابل للتنفيذ تقاديا للجوء إلى الإجراءات القضائية المطولة.

- **الرهن القضائي:** ويتقرر هذا الرهن عن طريق الحكم القضائي، فمتى كان لصالح البنك حكم واجب التنفيذ يمكن له التسجيل رهن على عقارات المدين.

ويعتبر الرهن القضائي إجراء تحفظيا على عقار أو أكثر (أرض، بناية... إلخ) للمدين ويمنع المالك من التصرف فيه وشروطه هي:

* أن يكون البنك حاصل لسند تنفيذي لقيد رهن قضائي.

* أن يكون حكما حقيقيا أي يستبعد الوساطة ورسوم المزاد.

وقد نصت على هذا النوع من الرهون من المادة 999 قانون مدني جزائري.

-الرهن العقاري القانوني:

إن العديد من قوانين المالية جاءت تتضمن هذا النوع من الرهون القانونية، وخاصة قانون المالية لسنة 2003¹، وذلك في نص المادة 96 التي تنص على مايلي "على الرغم من

¹ - القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002، المتضمن لقانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 86.

التدابير المخالفة بإنشاء رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونهم والالتزامات المترتبة لصالحهم". وتجدر الإشارة أن نفس المادة أضافت شرطاً جديداً لتأسيس الرهن القانوني متمثل في نص اتفاقية القرض على الرهن القانوني بين البنك والمقترض، كما نصت على هذا الرهن المادة 56 من قانون 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005 المتضمن قانون المالية 2006¹.

ويعتبر الرهن العقاري القانوني رهناً يمنح بقوة القانون لأحد الدائنين، وبعد رهناً عاماً على جميع أملاك المقترض، وبدون أي اتفاق بينه وبين البنك أو المؤسسة المالية، وقد تم تنظيم إجراءاته وفقاً لنص المادة 93 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² ويتضمن التسجيل ما يلي:

- * جدولان موقعان ومصححان بكل دقة يودعها ممثل البنك المؤهل قانوناً، ويكون ذلك وجوباً قد تم على استمارة مقدمة من طرف المحافظة العقارية ويتضمن الجدولين البيانات التالية:
- التعيين الدقيق للبنك أو المؤسسة المالية والمقترض الراهن.
- اختيار أي مكان يكون فيه الاختصاص المحلي القضائي لموقع الأملاك.
- ذكر تاريخ ونوع السند وسبب القرض المضمون بواسطة الرهن القانوني.
- ذكر مبلغ القرض ولواحقه وتاريخ استحقاقه.
- التعيين الدقيق للعقارات المرهونة رهن قانوني.

¹ - القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن لقانون المالية لسنة 2006، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 85.

² - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن قانون السجل العقاري والمعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، مرجع سابق.

ويرجع أحد الجدولين إلى البنك بعد أن يؤشر عليه المحافظ العقاري بثبوت تنفيذ الإجراء، أما الآخر فيجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف، ويحفظ على مستوى المحافظة العقارية ويرتب ضمن الوثائق.

ثانيا: فعالية الرهن العقاري كضمان

يعتبر الرهن العقاري ضمان حقيقي، وذلك لما فيه من ضمان للبنك في استرجاع الديون. ويمكن تلخيص ذلك فيما يلي:

1- فعالية الرهن العقاري من حيث الامتيازات الممنوحة للبنك:

باعتبار الرهن العقاري من الحقوق العينية فإنه يعطي للبنك حق التقدم على جميع الدائنين، والمتأخرين في المرتبة، كما يعطي حق تتبع العقار في يد من تنتقل إليه الملكية أ- **حق الأفضلية:** ويعبر عليه أيضا بحق الأولوية، وورد هذا الحق في نص المواد من 907 إلى 910 ق.م جزائري¹، ويستخدم عند الحجز على العقار المرهون وبيعه في المزاد العلني، ويقصد به أن البنك هو أول من يكون سابق في استيفاء دينه أمام أي دائن، ويرد هذا الحق على القيمة المالية للعقار المرهون ويثبت بالشروط التالية.

- أن يكون هذا الرهن مسجلا في المحافظة العقارية.

- أن يكون هذا الرهن من الدرجة الأولى حيث يشترط دائما إرفاق ملف القرض شهادة ملكية المستخرجة من المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

غير أنه بالرجوع إلى نصوص المواد 991 و 993 من القانون المدني² نجد أن امتياز الخزينة العمومية وحقوق العمال والأجراء لمدة سنة إذا كان المقترض رب عمل (مستخدم) يسبقون البنك في استيفاء الديون.

¹ - القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

² - القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

ب-حق التتبع: وفقا لنص المادة 882 من القانون المدني¹ يعطي الرهن العقاري إمكانية تتبع العقار وتوقيع الحجز عليه في أي يد كان، ولا يمارس حق التتبع من طرف البنك أو المؤسسة المالية المقرضة. إلا إذا قام المقرض بالتصرف في العقار محل التمويل تصرفا ناقلا للملكية بمعنى البيع وفقا للشروط التالية:

- أن يكون هذا البيع نافذا في مواجهة البنك.
- ويشترط في الحائز أن تكون ملكية العقار قد انتقلت إليه.
- ويشترط في الحائز أن لا يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين (أي بمعنى كفيل)
- لممارسة حق التتبع يجب أن يقوم البنك باتخاذ الإجراءات التالية:
- * تنبيه المقرض بدفع الدين (قيمة القرض+الفوائد) باعتباره الدائن الأصلي.
- * إنذار الحائز (المتتبع) إما بدفع قيمة القرض أو بالتخلي عن العقار المرهون.

2- فعالية الرهن العقاري من حيث بساطة الإجراءات:

بالرجوع للأحكام القانونية المقررة للتنفيذ على العقارات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد هناك إجراءات معقدة ترهق الدائن في تحصيل ديونه، بدءا باستصدار أمر الحجز التحفظي و ثم إصدار أمر الحجز التنفيذي، والتسجيل في المحافظة العقارية.

بالرجوع إلى نص المادة 124 من الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض² التي تنص على ما يلي: "يمكن البنوك والمؤسسات المالية إذ لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل، وبغض النظر عن كل اعتراف وبعد مضي 15 يوما، بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن تشكل لصالحها، ومنحها بدون تشكيلات حاصل هذا البيع تسديد رأس

1 - القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه

2 - الأمر 11 - 03 المتعلق بالنقد والقرض، مرجع سابق

المال والفوائد وفوائد التأخير، ومصاريف المبالغ فالمستحقة حيث نجدها تضمنت إجراءات تنفيذ مبسطة تكفل للبنوك والمؤسسات المالية سهولة تحصيل قيمة القرض والفوائد، حيث بعد مضي 15 يوما من إنذار المدين بواسطة محضر قضائي مختص إقليميا، يمكن استصدار أمر بيع كل رهن اكتتب لصالح البنوك أو المؤسسات المالية، وذلك عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة المختصة.

وقد تدخل المشرع من جديد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-132 يحدد كيفيات الحصول على الصيغة التنفيذية لهذا النوع من الرهون¹، وذلك بإتباع الإجراءات التالية :

أ- يقوم الممثل المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية بالاستعانة بمحضر قضائي، ليعاين عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد ويبلغ المحضر القضائي اعدارا بالدفع للمقترض لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد.

ب- في حالة عدم دفع في الأجل المحدد، يعاد تبليغه عن طريق اعدار ثان للدفع من طرف المحضر القضائي، ويحدد له أجل جديد منه خمسة عشر يوما، قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميا.

ج- إذا امتنع المدين عن الدفع بعد انقضاء خمسة عشر يوما، يقدم الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية، ضد المدين العاجز عن الوفاء طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طلبا إلى المحكمة المختصة إقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية والتي تمكن من تنفيذ إجراءات الحجز العقاري

د- يتم تقديم الطلب المذكور آنفا في شكل عريضة تتضمن إلزاميا تسمية المقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية، وكذا تعيين ممثلها المؤهل قانونا، الهوية الكاملة للمقترض،

¹ - المرسوم التنفيذي 06-132 المؤرخ في 03 أبريل 2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 21، مؤرخ في 5 أبريل 2006

التعيين الدقيق للعقار المثقل بالرهن القانوني، تحديد مبلغ القرض والفوائد وفوائد التأخير المصاريف، وبيان أجل استحقاقه.

ويجب أن يلحق بالعريضة المذكورة الوثائق التالية:

* اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وزيونها.

* نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية.

* نسخة من اعدارين بالدفع يحرران ويبلغان كما هو وارد في المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 السالف ذكره.

* يبلغ الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية المقترض عن طريق محضر قضائي، السند الممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة إثر العريضة، مع أمره بالدفع في الحال.

* في حالة عدم الدفع يقوم المحضر القضائي، بموجب أمر من المحكمة بتوجيه طلب إشهار الأمر بالحجز أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا خلال مدة شهر واحد، طبقا لأحكام المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ ويعتبر هذا الإجراء حجزا عقاريا للممتهك موضوع الرهن القانوني.

* يجب أن تتم عملية إشهار البيع بالمزاد العلني للممتهك المحجوز بالمحافظة العقارية طبقا للمواد 737 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 21 مؤرخ في 23 أبريل 2008.

الفرع الثاني:

التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية

إلى جانب الضمانات العينية والشخصية، يمكن للبنك أن يطلب من زبونه اكتتاب تأمين على القروض وتكون الاستفادة منه لصالح البنك، وهذه العملية ليست من صميم العمليات المصرفية، وإنما تقوم بها شركات التأمين¹. وتجسدت آلية التأمين على القرض في الجزائر بصدور الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات².

وفي مجال توزيع القروض العقارية نجد أن البنوك تعزيزا للثقة والاحتياط من تخلف العميل عن دفع مستحققاته، تطلب جملة من التأمينات وفي مقدمتها التأمين على القروض.

أولا: تعريف التأمين على القرض العقاري

يكمن تعريف التأمين على القرض العقاري، على أنه عقد يكتتب من قبل شخص طبيعي كالأفراد أو شخص معنوي (مركبي عقاري) أمام شركة التأمين، يكون لصالح البنوك والمؤسسات المالية، حيث تقوم هذه جهات التأمين بتعويض البنوك عن ضياع أو عدم إمكانية استرجاع قيمة القرض وفوائده، إما عند استحقال الدين أو بعد مرور مدة معينة من هذا الأجل.

وعقد التأمين على القرض العقاري يصنف ضمن العقود الرضائية، ولكن باعتباره متعلق بالمعاملات المالية، يوجد إفراغه في شكلية معينة كي يتسنى لمن أكتتب التأمين لصالحه الإثبات، حيث يأخذ التأمين على القرض العقاري شكلية معينة³.

¹ – Christian Gavalda et Jean Stoufflet, Droit bancaire, 4eme édition, ed Litec, 1999, p 361.

² – الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، العدد 13، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-

04 المؤرخ في 01 فبراير 2006، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 15 الصادر في 12 مارس 2006

³ – سفيان الزغدي، مرجع سابق، ص 69.

ثانيا: أهمية عقد التأمين على القرض العقاري:

إن التأمين على القرض دور مهم وفعال في الائتمان المصرفي طويل الأجل، منها القرض العقاري، لذا سنوضح أهميته في النقاط التالية:

1- التأمين على القرض العقاري وسيلة لكفالة الأمان للمؤمن له:

ويقصد من ذلك أن البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية، من خلال التأمين على القرض يلغي شك عدم التأكد من استفتاء أو استرجاع مستحقات القرض، وذلك لأن عقد التأمين يقوم بنقل أخطار معينة في دائرة المحيط المصرفي إلى شركات التأمين، التي تتعهد بتعويض البنك أو المؤسسة المالية في حالة حدوث الخطر المتفق عليه، ويعني هذا أن التأمين الواقع على القرض العقاري ينقل البنك من حالة الشك والقلق من الوقوع في خطر القرض، إلى حالة التأكد والأمان وضمان التي كفلتها شركات التأمين باسترداد مبلغ القرض وفوائده¹.

2- التأمين عامل من عوامل الوقاية وتسيير خطر القرض:

رغم أن الهدف المباشر من التأمين على القرض العقاري هو تعويض البنك في حالة عجز المدين عن الوفاء إلا أنه يؤدي وبصفة غير مباشرة إلى الوقاية من المخاطر والعمل على التقليل منها عن طريق دراسة أسبابها، فشركات التأمين حاليا -رغبة منها في حصر مبلغ التعويض إلى أضيف الحدود- تعمل بطرق متعددة على التقليل من نسبة وقوع المخاطر المخلفة ووقاية المؤمن لهم منها، ولتحقيق ذلك كثيرا ما تلجأ شركات التأمين إلى تكوين ندوات وإعداد ملتقيات قصد دراسة أسباب المخاطر واتخاذ الاحتياطات الكافية لتفادي وقوعها².

¹ - سفيان الزغدي، مرجع سابق، ص 70.

² - محمد قاسم، محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، بيروت 1997، ص 40.

3- بالنسبة للمقترض:

يعتبر التأمين على القرض كوسيلة لدعم الائتمان إذ يسهل للمقترض الحصول على القرض، وذلك أن بتدعيم الرهن العقاري بضمان إضافي هو التأمين.

ثالثا: مظاهر التأمين على القرض العقاري:

من خلال مواد الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، نجد أنه لم يتم النص أو تنظيم التأمين على القرض إطلاقا، هذا ما وسع دائرة الجدل حوله، وتفاديا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 95-388 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها¹.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 95-338، المتعلق بإعداد قائمة التأمين وحصرها، المؤرخ في 30/10/1995 الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 65 ، صادر بتاريخ 31 أكتوبر 1995 .

ملخص الفصل

إن القرض العقاري من الوسائل المالية التي تعتمد عليها الدولة في تمويل قطاع السكن، لكن لا يمكن اكتمال ذلك إلا بواسطة البنوك والمؤسسات المالية، فالقرض العقاري موجه بالدرجة الأولى إلى الأفراد والعائلات، وهؤلاء لا يملكون قاعدة مالية قوية، مما استوجب على الدولة استراتيجية معينة تطبق من خلالها سياساتها السكنية.

لكن ونظرا للمخاطر التي تنتج عن منح القروض العقارية، أصبحت الكثير من البنوك غير نشطة في هذا المجال، وهذا ما دفعنا إلى التطرق لقضية المخاطر المترتبة عن القروض العقارية، في حالة عدم امكانية المقترض من دفع قيمة القرض، أو تأخره في الدفع، أو نتيجة نقص الموارد المالية لدى مؤسسة القرض (أي خطر السيولة).

ومن ثم كان لزاما معالجة هاته المخاطر وفقا للتشريع المالي وكذا أنظمة البنك المركزي لتسيير المخاطر بأنواعها المختلفة ووضع بعض الآليات المستحدثة لمواجهتها.

الفصل الثاني

السوق المالية العقارية

تعتبر السوق المالية العقارية، مكان التقاء العرض والطلب فيما يخص رؤوس الأموال، بهدف المساهمة في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتظهر أهمية السوق المالي فيما يلي¹

- تمويل خطط التنمية المالية
- تتعامل هذه الأسواق في الغالب بالأوراق المالية القابلة للتداول بالعملات القابلة للتحويل مما يترتب على ذلك تحويل هذه الأسواق من أسواق محلية إلى أسواق دولية.
- إن التعامل بالأوراق المالية القابلة للتداول، يعمل على تشجيع صغار المستثمرين على توظيف أموالهم بشراء هذه الأوراق، نظرا للأرباح العالية والمخاطر القليلة، ولاسيما توظيفها في شركات استثمار لديها خبرات عالية ومتخصصة.
- ومن هنا سنتناول في هذا الفصل بالدراسة كل من السوق العقارية (مبحث الأول)، ونشأة وتنظيم سوق رأس المال (مبحث الثاني).
- وفي الأخير مصادر القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن باعتبار البنوك الشريان الأساسي في عملية منح القروض (مبحث ثالث).

¹ - حسن علي خربوش، الأسواق المالية، مفاهيم وتطبيقات، دار زهران للتوزيع والنشر، عمان ، 1998 ، ص 13.

المبحث الأول:

السوق العقارية

جاءت الإصلاحات الاقتصادية والسياسية في مجال السكن والعقار بتشكيل سوق عقارية منفتحة على مختلف المعاملات، وتتماشى مع منطق قانون العرض والطلب، فالمبادلات العقارية يفترض أن تجري بين أطراف عموميين وخواص (فاعلون عقاريون) في جو حر تسوده الشفافية.

وبالتالي تتجسد فكرة السوق العقارية من خلال عنصرين هما:

* السوق العقارية التي تعتبر الأرضية أو المجال الذي يمارس عليه الفاعلون مختلف نشاطاتهم.

* الفاعلون العقاريون: باعتبارهم أفراد أو جماعات تنشط من خلال السوق العقارية.

المطلب الأول:

مفهوم السوق العقارية

وسنتطرق في هذا المطلب لتعريف السوق العقارية وذلك بالتطرق للسوق العقارية الابتدائية والسوق العقارية الثانوية ومدى أهمية هذه الأخيرة

الفرع الأول:

تعريف السوق العقارية

السوق العقارية هي مجموعة من الأفراد ضمن منطقة جغرافية يتعاملون بالبيع والشراء لمنتوج معين بنفس الشروط من حيث الوقت والسعر، وعلى غرار بقية الأسواق فإن للسوق العقارية خصوصية تجعله يتوافق ومنطق اقتصاد السوق¹.

¹ – Pierre Merlin et Frençoise choy, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, (Paris: presses universitaire de France, 1998). Pp 397-398.

والملكية أو العقار غير متجانس، لا يوجد عقار مطابق تماماً لآخر مما يلغي صفة الاحتكار.

السوق العقارية مرتبطة غالباً بحقوق وشروط، فمن خلالها يتم استبدال قطع أرضية مخصصة لبناء مساكن أو تجهيز عمومي، أو محل ارتفاق وهو ما يؤثر مباشرة على الأسعار.

تتمتع أطراف دون أخرى بامتيازات مثل حق الشفعة الذي يطبق لصالح الجماعات المحلية.

تنقسم السوق العقارية إلى أسواق مصغرة (Sous - marchés)¹:

- سوق الأراضي المعمورة: وهي محددة بالمناطق التي تم تعميمها ولها قوانين لا يمكن تغييرها.

- سوق الأراضي القابلة للتعمير: تعرف أموراً أكثر تعقيداً أو تنوعاً فهي وسيط بين الأراضي الفلاحية والأراضي المعمورة، يسجل بها وجود ملاك لأراض فلاحية أو بور من جهة والمقبلون على البناء من محصنين ومقرين عقاريين وجماعات محلية من جهة ثانية، فهي المحيط الملائم والمساعد على عمليات المضاربة العقارية لذا تتطلب تقنياً دقيقاً لموازنة الأسعار.

- سوق الأراضي الفلاحية: اقتصادية محضة تتعلق بها مباشرة بنوع وكمية المنتج.

¹ - نوال زيتوني، إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق: الآليات، الفاعلون والتكاليف - حالة جنوب غرب قسنطينة، مذكرة ماجستير، تخصص التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2003، ص 30.

الفرع الثاني:

السوق العقارية الابتدائية

هي سوق الإصدارات الجديدة للأوراق المالية، بمعنى أنها السوق التي تتكون فيها علاقة مباشرة بين مصدر الأسهم والمكتتبين الأوائل لها، أو بين المقترض ومقرضيه، من خلال السندات المصدرة، وعليه يمكن تعريفه أنه " سوق الإصدارات حيث تنشأ فيه العلاقة بين المقرض والمقترض أو بين مصدر الورقة المالية والمكتتب فيها لأول مرة ولذلك هو سوق مالي تتجمع فيه المدخرات لتحويلها إلى استثمارات جديدة لم تكن موجودة من قبل"¹ ومن أهم الإجراءات المستعملة من طرف الدولة لتطوير السوق العقارية.

تحديد سقف لمعدلات الفائدة على القروض: عندما يكون معدل الفائدة المطبق في السوق أقل من معدل الفائدة المرجعي فإن ذلك لن يكون له تأثير على وفرة الأموال في السوق، أما إذا كان معدل الفائدة² المرجعي أقل من معدل الفائدة في السوق فسيكون هناك وفرة للأموال في السوق.

دعم معدلات الفائدة للمقترضين: تتدخل الدولة بتقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية، حيث يستفيد من الدعم المواطنين الذين يلجؤون إلى الاقتراض من السوق بمختلف شرائحهم الاجتماعية.

ويكون هذا التدخل مفيدا إذا كان الهدف منه هو خلق ديناميكية جديدة في قطاع السكن، ولكن يكون عديم الجدوى إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على سكن³.

¹ - محمد سويلم، إدارة البنوك والبورصات، الأوراق المالية، كلية التجارة، جامعة المنصورة، سنة 1997، ص 34.

² - عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديون المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 93.

³ - عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، المرجع نفسه، ص 94.

تدخل الدولة كوسيط: إن الدولة تتدخل هنا لتشجيع الاستثمارات في المجالات ذات الطابع الاجتماعي، إما كوسيط مالي في السوق أو باستعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل والإقراض من السوق المالية، ومن ثم استعمال المبالغ المحصل عليها في إعادة إقراضها بشروط أخرى، مثلاً إقراضها في المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن، حيث أن معدل الفائدة المقترح يكون أقل من معدل الفائدة المطبق في السوق، وبالتالي فإن الدولة تلعب دور الوسيط المالي لكي لا يبقى ذلك حكرًا على السوق فقط¹.

إقرار إعفاءات ضريبية خاصة: يمكن للدولة أن تتدخل بها لتشجيع الاستثمار في المجالات ذات الطابع الاجتماعي، وذلك بإقرار إعفاءات ضريبية معينة، فالامتيازات التي يتحصل عليها المقترض هي معروفة أي معدل الفائدة.

الفرع الثالث:

السوق العقارية الثانوية

وهي سوق تداول الأوراق المالية المصدرة في السوق الأولى، فهي المكان الذي يتم فيه جميع المعاملات المالية (البيع و الشراء) والتي يترتب عليها نقل ملكية الأوراق المالية². وظيفة السوق المالية الثانوية هي توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية، إذا كانت القروض الممنوحة تشكل نوعية جيدة فإنه بإمكان البنوك المانحة لهذه القروض بيعها عندما يستدعي الأمر ذلك وتأمين السيولة التي هي في حاجة إليها، بمعنى أن البنوك العقارية بإمكانها بيع المحفظة العقارية للحصول على الأموال اللازمة وكذلك إتاحة الفرصة للمستثمر لشراء المحفظة واستثمار أمواله بضمانات أكبر³.

¹ - عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص 94.

² - عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، المرجع نفسه، ص 89.

³ - براوي عيسى، مرجع سابق، ص 88.

أولاً: تطور السوق الثانوية¹:

هناك أسباب تخلق وتطور السوق الثانوي العقارية ومنها:

- الحصول على الأموال طويلة الأجل من السوق المالية لتوظيفها في منح القروض العقارية بنفس المدة، الأمر الذي يؤدي إلى تحسين وضعية البنوك وذلك بتسيير أفضل للمخاطرة.
- خلق تدفقات مالية ذات نوعية مرتفعة وثابتة بالنسبة للمستثمرين في القروض العقارية، مثل: شركات التأمين.....
- خلق جو المنافسة بدل الاحتكار في سوق الرهن العقاري.
- إمكانية تمويل القروض العقارية خارج الميزانية، وهذا يدعم موجودات البنك من ناحية السيولة وعدم اللجوء إلى الاحتفاظ برأسمال أكبر.

ثانياً: أهمية السوق الثانوية:

تكمن أهمية السوق الثانوية في كونها تسمح للمقرض (البنك) أن يسترجع الأموال التي منحها لزيائنه بهدف شراء مسكن عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، ولهذه العملية عدة مزايا بالنسبة للبنك المقرض ومنها نذكر على الخصوص²:

- عدم اللجوء إلى اكتتاب رأس المال المرتفع، فالحد الأدنى لرأس المال يكون كافياً.
- توفير السيولة.
- الحصول على هامش ربح ثابت.
- تجنب كل مخاطر التقلبات في أسعار الفائدة في السوق.

¹ - براوي عيسى، المرجع نفسه، ص 89.

² - بوحفص جلاب نعاية، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 358.

The diagram illustrates the flow of funds between financial entities, specifically focusing on the role of Special Purpose Vehicles (SPVs) in the context of securitization or structured finance. The entities and their interactions are as follows:

- العائلات (Families):** Represented by a box at the top center.
- شركة التأمين والمؤسسات (Insurance and Institutions):** Represented by a box on the left.
- البنوك (Banks):** Represented by a box on the right.
- المؤسسات في السوق الثانوية المتخصصة (Specialized Institutions in the Secondary Market):** Represented by a box at the bottom center, labeled "Spécial purposerechicles" (likely a typo for "Special Purpose Vehicles").

The flows of funds are indicated by arrows and labels:

- الادخار (Savings):** Arrows point from "العائلات" to "شركة التأمين والمؤسسات" and from "العائلات" to "البنوك".
- القروض (Loans):** Arrows point from "البنوك" to "العائلات" and from "المؤسسات في السوق الثانوية المتخصصة" to "البنوك".
- الأوراق المالية (Securities):** Arrows point from "المؤسسات في السوق الثانوية المتخصصة" to "شركة التأمين والمؤسسات" and from "المؤسسات في السوق الثانوية المتخصصة" to "البنوك".

¹ -عبد النافع عبدالله الزرري، غازي توفيق فرح، الأسواق المالية، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الأولى، 2001، ص

المطلب الثاني:

السوق الرهنية في الجزائر

إن تطور السوق الرهنية المرتكزة على المساهمة الخاصة والعمومية ينبغي أن يشكل أولوية من أجل الوصول إلى الملكية من جهة، ومن أجل تخفيض نفقات الميزانية العمومية من جهة أخرى، حيث أن سرعة تطور السوق تتوقف أساسا على إيقاع وسرعة توسع النظام المالي والسياسة المالية المتبعة من طرف السلطات العمومية فيما يتعلق بتمويل السكن.

الفرع الأول:

تطور التمويل الرهني العقاري في الجزائر

بعد الاستقلال برزت الحاجة إلى مؤسسة مالية متخصصة في تمويل السكنات الاجتماعية، فتم بذلك إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 227-64 المؤرخ في 10 أوت 1964¹، حيث انطلق نشاط هذه المؤسسة في جمع ادخار الأفراد في الفترة الممتدة ما بين 1964-1970، ثم تم خلق نظام الادخار المخصص للسكن في 1971، حيث أسند للصندوق آنذاك مهمة تمويل السكن الاجتماعي بواسطة استعمال المبالغ المدخرة أو المال العام².

تجدر الإشارة إلى أن الخزينة العمومية في تمويل برامج السكن، قبل سنة 1980 تمثلت في حصة محددة وبتقديم ثابت، حيث كان التمويل في الأصل مشتركا بين أموال الخزينة والمدخرات.

1 - القانون 227-64 المؤرخ في 10 أوت 1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة

الرسمية الجزائرية رقم 26، الصادر في 25 أوت 1964.

2 - عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 33.

حيث كانت الحصص موزعة كما يلي¹:

***من سنة 1970 إلى سنة 1973:**

الخزينة: 50% بنسبة 01% للسنة على 40 سنة.

بنك (CNEP): 50% ب 4.75% للسنة على 20 سنة.

***من سنة 1974 إلى سنة 1979**

الخزينة: 75% بنسبة 01% للسنة على 40 سنة.

بنك (CNEP): 25% ب 4.75% للسنة على 20 سنة.

بعد سنة 1979 تم تبني خطوة جديدة تكمن على وجه الخصوص في تخفيف العبء على الدولة، دون أن تفك الدولة التزامها، وذلك من خلال إعادة استعمال الأموال، ومن خلال دعوة الأسر إلى الادخار لتنمية برامج الوصول إلى الملكية، حيث كان الهدف الأساسي المراد بلوغه هو المساهمة الفعالة للمواطن في السعي للبناء والتقليص التدريجي لمساهمة الدولة².

ففي بداية الثمانينات وسع قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية³ من مجال الترقية العقارية، وذلك بهدف تطور بناء السكنات، فسمح للبنوك بالتدخل المباشر في تمويل الاسكان، وأتى هذا القانون للحد من الثقل الذي تتحمله الدولة في مجال التمويل العقاري نتيجة الطلب المتزايد عليه.

ومع ذلك لم يتمكن من الحصول على النتائج المرجوة وذلك راجع لعدة اسباب من

بينها أن:

1 - طالب عمر، أثر إعادة التمويل الرهني على تحسين أداء الائتمان البنكي، دراسة حالة (SRH)، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2006، ص 113.

2 - طالب عمر، المرجع نفسه، ص 114.

3 - قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، المؤرخ في 04 مارس 1986، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 10، بتاريخ 05 مارس 1986

- قانون 07/86 يعتبر تجربة أولى برز من خلال تطبيقها العديد من النقائص خاصة المتعلقة منها بمشكلة التنازل عن الأراضي لفائدة المرقين العقاريين، التأخر في منح عقود الملكية الشيء الذي تسبب في تأخر الحصول على القروض إما لصالح المرقين العقاريين أو لصالح المستفيدين

- فشل معظم المشاريع الترقية نظرا لنقص الخبرة وغموض القانون فيما يخص الترتيبات الخاصة بالتمويل.

أولا: سياسة التمويل في الجزائر في التسعينات¹

يتبين من خلال الإطلاع على مجريات الأحداث أنه لا توجد سياسة واضحة المعالم فيما يخص التمويل العقاري.

ففي سنة 1990 قامت الحكومة باتخاذ إجراءات تقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية، مقابل فرضها كحل مؤقت لتمويل هذه السكنات من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى حين إيجاد حل مناسب، ودام هذا الحل المؤقت أكثر من 06 سنوات

أما في سنة 1991 قررت الدولة التخلي عن التزاماتها تجاه تمويل وبناء السكن لإحداث القطيعة مع الممارسات السابقة، إلا أنها استمرت في تقديم الدعم اللازم للعائلات الراغبة في بناء سكنات ذاتية، حيث تقرر بناءا على ذلك إنشاء الصندوق الوطني للسكن (CNL) الذي أُلقيت على عاتقه مهمة رئيسية تمثلت في تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي، وفي نفس السنة تقرر كذلك بموجب قانون المالية عدم بيع السكنات الجديدة الممولة من طرف (CNEP).

1 - عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص ص 34-36.

أما في سنة 1993 فقد ألغى المرسوم التشريعي 03/93¹ المتعلق بالنشاط العقاري القانون 07/86، وفتح مجال النشاط العقاري أمام كل الشركات التجارية، وبذلك أضفى على الترقية العقارية الصفة التجارية، ولقد تزايد تدخل الدولة في التمويل الرهني العقاري حيث اعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائرية

وفي السنة 1996 تم اتخاذ قرار آخر (في إطار قانون المالية) ينص على بيع السكنات الجديدة إلى المواطنين، ليتم بعد ذلك إلغاء قرار 1992 الذي كان يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها في ميدان السكن، وبموجب ذلك تم تعزيز دور الصندوق الوطني للسكن، وفي ديسمبر 2002، اتخاذ قرار جديد (في إطار قانون المالية) يقضي بعدم بيع أملاك الدولة ليتم إعادة إحياء قرار 1991 للوجود.

ثانيا: المشاكل المطروحة في التمويل العقاري

إن من أهم المشاكل التي كانت مطروحة بداية الألفية الجديدة هو عدم إقبال البنوك المتواجدة في الساحة المالية على المشاركة في التمويل العقاري، بالرغم من السماح لها بالقيام بذلك بداية التسعينات، حيث أنها فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ما عدا البعض القليل منها الذي شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل القرض الشعبي الجزائري CAP.

وبالتالي بقي الجانب الأكبر من عملية التمويل العقاري، وبجميع أشكاله حكرا على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)²

إضافة إلى الدور الذي كان يقوم به (CNEP) والمتمثل في توزيع المبالغ المدفوعة مسبقا من طرف الخزينة العمومية في إطار المخطط المتعلق بتمويل السكنات الاجتماعية

1 - المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، المؤرخ في 01 مارس 1993، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد

14، بتاريخ 03 مارس 1993

2 - طالب عمر، مرجع سابق، ص 114.

كان يقوم كذلك بجمع مدخرات الأسر مقابل إعطائهم امتيازات تسمح لهم بالحصول على سكن بعد مدة زمنية من الادخار في الصندوق، فكان هذا الصندوق يقوم بعد ذلك باستعمال هذه الموارد في شراء سندات التجهيز وسندات الخزينة العمومية، مع أن العامل الوحيد الذي مكن من جمع هذه المدخرات هو الحصول على قروض بشروط تفضيلية لاقتناء سكن اجتماعي خاص، إلا أن الواقع أثبت غير ذلك، فلقد بلغ إجمالي القروض العقارية الممنوحة للأفراد 11 مليار دينار فقط في سنة 1989، بينما قارب حجم ودائع الادخار من أجل الحصول على قروض تفضيلية في نفس السنة 74 مليار دينار.

وبذلك فقد شكل فائض لدى الصندوق ب 60 مليار دينار في شكل أوراق مالية قامت بإصدارها الخزينة العمومية في هذه الفترة¹.

وفي نهاية 1993، بلغ حجم تمويل السكن الاجتماعي إلى ما يقارب 110 مليار دينار، ويقدر الودائع ضمن هذا المبلغ حوالي 30 مليار دينار لدى الصندوق، أي حوالي 23% من مجموع الأعمال الذي وصل آنذاك إلى 132 مليار دينار. مع وصول حجم التمويل العقاري في تلك الفترة إلى 180 مليار مع نهاية سنة 1996².

الفرع الثاني:

تشخيص حالة الرهن العقاري في الجزائر

حسب دراسات أجريت في منتصف شهر أكتوبر من سنة 2000، حول الوضعية الرهنية في الجزائر (وتم تأكيد هذا التشخيص من قبل البنك الدولي فيما بعد) تبين أن الرهن في الجزائر يعاني من عدة نقائص ومشاكل على مستوى جوانب مختلفة نوجزها فيما يلي³:

1 - عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص ص 39 - 37

2 - طالب عمر، المرجع نفسه، ص 115.

3 - programme de formation en crédit immobilier-Algérie, Guide du participant, 2004-2005, pp: 6-7.

أولاً: في الجانب القانوني:

يوجد عدة قوانين تنظم القرض العقاري، إلا أنها ليست متناسقة وتتسم بعدم الثبات إضافة إلى أن القوانين المعمول بها ليست في متناول الجميع وكمثال على ذلك الرهن القانوني المنصوص عليه الذي يعتبر شكل من أشكال الضمان الواجب فرضه من قبل البنوك عند منح القروض الرهنية للأفراد، وهذا ما جسده المشرع طبقاً للمرسوم التنفيذي 06-132¹ حيث نصت المادة الأولى منه على أنه " يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدنيين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها" إذن جوهر الرهن القانوني هو حق الدائن المرتهن في الأفضلية في استيفاء دينه من قيمة العقار المرهون في أي يد يكون.

ما يجب الإشارة إليه هنا أن مبدأ الرهن القانون لفائدة البنوك والمؤسسات المالية كان منصوص عليه بموجب القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض²، طبقاً للمادة 179 منه، ثم تم التخلي عنه عند إلغاء هذا القانون، إلا أن هذا الإلغاء لم يدم لوقت طويل، حيث وبصدور قانون المالية لسنة 2003 أعاده من جديد طبقاً لنص المادة 96 منه، وتم تعديل هذه المادة طبقاً لقانون 05-16³ المتضمن لقانون المالية لسنة 2006.

ومما سبق يتضح مدى صعوبة أن تكون القوانين المعمول بها في متناول الجميع لعدم ثباتها وعدم صدورها في قانون واحد (قانون النقد والقرض، قانون المالية.....).

1 - المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 3 أبريل 2006، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 21، المؤرخة في 05 أبريل 2006.

2 - لقانون 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 16، المؤرخة في 14 أبريل 1990.

3 - القانون رقم 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، المؤرخ في 31/12/2005، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 21، المؤرخة في 05 أبريل 2006.

ثانيا: في جانب السوق الابتدائية¹

* إن العجز في السكن في زيادة مستمرة قدرت بحوالي 500.000 مسكن، في حين معدل الشغل لكل سنة كان في بداية سنة 2000 مرتفع وكان متوسط العائلة يقدر بـ 5.8 فرد

* طرح القطاع العمومي عرضا ترقويا ، ما يقارب 73000 وحدة لم يتم التنازل عنها في سنة 2000، ويعود ذلك لارتفاع سعر العائد.

* السوق الثانوية غير نشطة ويرجع ذلك إلى نقص السكنات.

* صيغة السكن الترقوي لا يخضع إلى ميكانيزمات السوق.

* تعمل إعانة الدولة على تنشيط السوق الرهني، حيث أن تقييم السوق الرهنية بدون إعانة بـ 18200 قرض في السنة وبالإعانة ارتفع إلى حوالي 54500 قرض في السنة.

ثالثا: في جانب البنوك والمؤسسات المالية:

* إن الإصلاحات الاقتصادية وإصلاح النظام المصرفي، ينطوي أساسا عن عزيمة و إرادة قوية للإدارة لتحديث المعاملات التجارية

* إن مجمل الإصلاحات الاقتصادية تبقى حديثة وبطيئة.

* إن المؤسسات المالية الجزائرية تعاني من الخبرة ونقص التكوين.

* تعاني المؤسسات المالية من الاقتصاد الموازي، الذي يؤثر على قدرة المؤسسات المالية لتوجيه الأفراد نحو الادخار.

* بلغت حصة كبريات بنوك الدولة سنة 2000 بـ 95% من النظام المصرفي الجزائري.

* حادثة الأنظمة الحالية لتسيير الرهن العقاري في الجزائري، وخاصة المعاملات كبيرة الحجم.

1 - طالب عمر، مرجع سابق، ص 117.

رابعاً: في جانب الادخار السكني والإعانة المسبقة:

* يقترح كل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) والقرض الشعبي الجزائري (CPA)، على المستوى العمومي، برامجهما الخاصة في الادخار السكني ولا توجد أية عقبة يمكن لها أن تمنع مؤسسات مالية أخرى من إبرام عقود ادخار وائتمان عمومية أو خاصة مع عملائهما الذين يسعون إلى تلبية احتياجاتهم الإسكانية.

* يقوم بإدارة الإعانة للحصول على ملكية سكن، الصندوق الوطني للسكن¹: (CNL-Caisse Nationale du logement)، حيث تأخذ شكل إعانة مسبقة موجهة للأسر الراغبة في اقتناء سكن عن طريق اللجوء إلى المؤسسات المقرضة.

* ينبغي أن يكون دخل المقترض ما بين 01 إلى 05 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون كي يضمن الموافقة بالحصول على قرض.

* وفر الإعانة المسبقة للأسر ذات الدخل الضعيف إمكانية الحصول على قرض رهني يمنحها سلفيات صغيرة، الأمر الذي يولد أثر جد مهم على عدد القروض الفردية وعلى الحجم النقدي لمجمل هذه القروض.

* تم إطلاق برنامج الإعانات المسبقة سنة 2000 بصفة متباطئة، حيث قدر عدد الملفات خلال الستة أشهر الأولى في بداية البرنامج بـ 263 ملف.

ويتبين مما سبق ما يلي:

* مجمل التمويل الرهني العقاري متجاهل من قبل المتدخلين، ويتعلق الأمر بغالبية البنوك، الموظفين، القضاة أو مساعدي العدالة.

* وعلى غرار بنك (CNEP)، بنك (CPA) و بنك (BDL) فإن البنوك لا تبدي حماسة للقرض الرهني وليس لديها لا الوسائل ولا التقنية من أجل تطوير هذا النوع من الأسواق.

¹ - طالب عمر، مرجع سابق، ص 118.

* نلاحظ أن السوق الابتدائية في حالة انطلاق ولكن موارد التمويل طويلة الأجل غير متواجدة.

* ميز السوق الابتدائية ارتفاع أسعار السكن الترقوي وهذا يعود إلى المجال المفتوح للبناء الذاتي، والذي هو في تطور.

* عمل الصندوق الوطني للسكن على مضاعفة القرض العقاري، مقارنة بالسابق¹.

* عملت بعض القوانين والميكانيزمات القانونية بالسماح بإحاطة ضمان رهني مقبول.

وما يمكن الوصول إليه أنه بهدف تطوير سوق القرض العقاري فإن التوجيهات التي ينبغي أخذها بعين الاعتبار تظهر كالاتي:

* على الدولة القيام ببعض الإصلاحات القانونية في مجال القرض.

* توعية وتحسيس الأفراد بالقروض الرهنية.

* تكوين مجمل المتدخلين على تطبيقات القرض العقاري.

* جذب اهتمام غالبية البنوك حول القرض العقاري بتحسيسهم بمدى مردودية هذا الجانب المتوسط والطويل الأجل وذلك من خلال تكوين موظفيهم على تطبيقات القرض العقاري وبمساعدهتهم على القيام بهذه الخدمات.

وقد وصل العجز إلى 66 مليار دينار في سنة 1996، ومع نهاية سنة 1996، أمكن توفير ما قيمته 22 مليار دج، فقط بينما تم اعتبار الباقي عجز ينبغي تغطيته، ولأجل ذلك تم اتخاذ جملة من الإجراءات الاستعجالية التي أمكن بموجبها توفير مبلغا إضافيا قدر بـ 22.6 مليار دج، وبقي العجز الحقيقي يقدر بـ 21.4 مليار دج في نهاية 1996، مما اقتضى الأمر تحويل 15000 سكن اجتماعي إلى سكنات تطويرية بغية سد هذا العجز.

¹ - طالب عمر، المرجع نفسه، ص 119.

لقد انعكس عجز التمويل العقاري سلباً على توفير العدد الكافي من السكنات و زاد من حدة مشكلة السكن في النصف الثاني من عشرية التسعينات، ففي سنة 1998 فاق العجز 750000 وحدة سكنية¹.

الفرع الثالث:

الإجراءات المعتمدة لتطوير سوق القروض الرهنية

تمثلت الإجراءات الإصلاحية المعتمدة من أجل تطوير السوق الرهنية في الجزائر فيما يلي:

أولاً: مشروع تطوير القرض الرهني في الجزائر:

من أجل دعم الهيئات المتدخلة في تمويل السكن، شرعت السلطات الجزائرية سنة 2003 في مشروع مساعدة تقييد تحت إشراف تمويل البنك الدولي قصد جعل مخطط تمويل السكن أكثر فعالية وذلك من أجل السماح بالتعرف على العراقييل والإسهام بالتصحيحات القانونية والمؤسسية وتكوين الكفاءات لأجل هذا النوع من التدخل.

تم تقسيم هذا المشروع إلى جزأين²:

*الجزء الأول يهدف إلى إصلاح الإطار القانوني والتنظيمي المتعلق بالقرض الرهني والمساعدة على تجميع سندات الملكية.

*الجزء الثاني فيهدف إلى توفير مساعدة إستراتيجية للمؤسسات المالية المعنية بالقرض الرهني وكذا تسليم برنامج تكوين مهني مرتبط بهذا المجال.

¹ - براوي عيسى، مرجع سابق، ص 187.

² - طالب عمر، مرجع سابق، ص 122.

ثانيا: تطهير العقار في الجزائر:

شرع في تطهير العقار مع نهاية الثمانينات ومطلع التسعينات حيث رصدت الدولة جملة من التشريعات والقوانين، فلقد أقر دستوري 1989 تقسيم الأملاك الوطنية المتضمن في الأمر 13/04/1973 أي أملاك عمومية وأخرى خاصة ليصدر بعدها القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالأملاك الوطنية الذي يجسد التقسيم المنصوص عليه في الدستور¹.

غير أن ما جاء به القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري يعد الأبرز حيث ركز على:

*إلغاء احتكار البلديات للعقار:

من خلال ما اصطلح عليه بالاحتياطات العقارية المجسدة في الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974..

*تحديد الملكية في الجزائر:

و ذلك بالنسبة للأملاك الوطنية، وكل الصلاحيات المتعلقة بها كعدم التنازل على البعض منها فبحكم الواقع الاقتصادي العالمي الذي يفرض على كل الأنظمة التخلي عن بعض الأعمال المرتبطة بالخدمات والإبقاء على ميدان المتابعة والرقابة، ومن هذا المنطلق فإن الضرورة تقتضي عند مراجعة أي نص قانوني أو تنظيمي مراعات هذا المطلب الضروري الذي سوف يضمن التكامل في العمل وتقسيم الأعباء وتحديد الصلاحيات ضمن منظور عام وشامل لسياسة اقتصاد السوق.

¹ - المادة 12 من القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية..

ثالثا: دور قانون المالية لسنة 2005 في تطوير السوق الرهنية:

يتميز قانون المالية لسنة 2005، مقارنة مع القوانين الأخرى، بإصدار مجموعة من الإجراءات التي تهدف إلى ترقية وتطوير السوق الرهنية في الجزائر، هذه الإجراءات ملخصة فيما يلي¹:

* تخفيض في معدلات الضريبة على القيم الزائدة بغرض التنازل عن العقارات المبنية في هذه الحالة، تم تقليص المعدل من 15% إلى 10%، هذا الإجراء يسمح بزيادة عرض السكن، وتعزيز ملاءة (القدرة على الوفاء) الأسرة وتدخل متميز للبنوك في تمويل السكن.

* خفض في معدلات الضريبة على الدخل الناتجة عن كراء العقارات ذات الاستعمال السكني. قلص هذا المعدل من 10% إلى 7% محسوبا من مبلغ الإيجار التام.

* إعفاء الأفراد من حقوق التحويل للعقارات بغرض الاستعمال الرئيسي للسكنات المتنازل عنها من قبل الدولة، والتنظيمات العمومية للسكن حسب الإجراءات إيجار-بيع-السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي .

* اتساع الإعفاء الخاص بالعقود التي تحمل التنازل عن القيم العقارية للدولة، إلى العقود المطبقة للمادة 41 من قانون المالية 2001 والمادة 209 من قانون المالية 2002.

* الإعفاء من ضريبة الإشهار العقاري، للعقود التي تحمل تملك قطع الأراضي الموجهة لانجاز برامج سكنية، وكذا العقود التي تحمل بيع المحلات الجديدة ذات الاستعمال السكني، المنجزة من قبل متعهدين عموميين، أو خواص مستفيدين من دعم مالي للخرينة العمومية.

* الإعفاء من ضريبة الإشهار العقاري لتأشيرات الحلول الاتفاقية (Montions de subrogation conventionnelle)، للحق الرهني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية. هذا

¹ – La loi de finance 2005. Et le développement du marché, hypothécaire, Bulletin Mensuel de la SRH-SpA 05, Mai 2005, p 10.

الإجراء سيسمح بتخفيف أثار ضريبة الإشهار العقاري، على تكلفة عمليات إعادة التمويل الرهني.

*الإعفاء من ضريبة الإشهار العقاري لفائدة مختلف أنواع عقود التنازل.

*العقود التي تحمل تملك أراضي من طرف متعهدين عموميين أو خواص، قبل تهيئة القطعة لانجاز برامج السكن، يستفيد أصحابها من الدعم المالي للدولة.

المطلب الثالث:

السوق الرهنية الفرنسية قبل صدور قانون التوريق 12/23 / 1988¹

سنتطرق في هذا المطلب إلى السوق الرهنية الفرنسية قبل صدور قانون 1988 وذلك من خلال التطرق للسوق الرهنية قبل 1985 ثم بعدها إنشاء صندوق إعادة التمويل الرهني.

الفرع الأول:

السوق الرهنية قبل 1985:

بدأت الأعمال التحضيرية لخلق سوق رهنية بفرنسا ابتداء من سنة 1961، حيث بدأت تتفاقم أزمة تمويل القطاع السكني، مما أدى إلى التفكير في إنشاء أداة مالية من شأنها جلب الادخار الخاص وتوجيهه عبر النظام البنكي إلى تمويل القروض طويلة الأجل بأسعار فائدة معتدلة، وقد تم إنشاء السوق الرهنية بفرنسا في سبتمبر 1966 قصد الخروج بحلول للمصاعب التي عرفها تمويل قطاع البناء، وقد كانت أداة مهمة لمؤسسات الائتمان لإعادة تمويل أصولها²، وكان تمديد أجل القروض العقارية الممنوحة للخواص وتخفيض تكلفتها

¹ – Loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988, Relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant creation des fonds communs de Créance, JORF du 31 décembre 1988.

² – Granier Thierry et Jaffaux Corynne, la titrisation (aspect Juridique et Financier), 2^{ème} édition, economica, paris, 2004, p 22.

وراء إنشاء سوق رهنية بفرنسا، حيث كانت تمكن مؤسسات القرض التي تشتغل في هذا المجال التفاوض بشأن ديونها الرهنية من خلال هذا الفضاء المالي الجديد تمكنت مؤسسات القرض من إخراج محفظة ديونها الرهنية من حالة الجمود إلى حالة الديناميكية، وذلك عن طريق إصدار وتداول سندات لأمر ممثلة للديون المذكورة بالسوق الرهنية بشكل مشابه للتداول المالي بالسوق النقدية والمالية.

لقد كانت النية في احتواء الصعوبات والمشاكل القانونية والاقتصادية والمالية المتعلقة بالقروض العقارية السبب الرئيسي في إنشاء سوق رهنية بفرنسا، ومن بين تلك المشاكل بطء إجراءات تحقيق الرهون وعدم استرداد مؤسسات القرض لأموالها يضاف إلى ذلك مشكل السيولة الذي تسببه القروض طويلة الأجل.

إذا أن هذه الأخيرة لم تكن توفر السيولة اللازمة لدعم الائتمان العقاري، كما أن اعتماد آلية التمويل بواسطة الهيئات و المؤسسات العامة المتمثلة في صندوق الودائع و الخزينة العامة لم يكن كافيا لاحتواء المشكل المالي و الاقتصادي الناتج عن منح القروض لأجل طويل، فكان من الواجب إيجاد صيغة ناجحة للتمويل الخاص للديون الرهنية وهي التي تجسدت في السوق الرهنية، وهذه الأخيرة يتم تداول السندات لأمر فيها بطريق التظهير مما سهل من احتواء مشكل السيولة بسوق القروض العقارية والسكنية¹.

لقد حققت السوق الرهنية الفرنسية نجاحا في بدايتها، حيث أدت إلى ارتفاع حجم القروض الرهنية الممنوحة التي بلغ مقدارها في 31-12-1967 ما يناهز 765 مليون فرنك فرنسي²، وساهمت كذلك في رفع الآجال القصوى للقروض الموجهة لتشييد أو اقتناء سكن خاص وساهمت كذلك في تخفيض أسعار الفائدة.

¹ - أدريوش سفيان، مرجع سابق، ص 83.

² - Alphandry, Claude, Le prêts, hypothécaires, collection que sais, je , PUF, paris, p 116.

بفضل السوق الرهنية الفرنسية باتت القروض الرهينة تمول بشكل مباشر من قبل المستثمرين الماليين الذين يكتتبون بالسندات الصادرة بالسوق الرهينة الأولية والممثلة للديون المراد تمويلها، وأصبحت بذلك مؤسسات الائتمان مجرد وسيطة بين الادخار والاستثمار داخل السوق الرهينة الفرنسية، كما أن المؤسسة المقرضة المصدرة للسندات تظل ضامنة لأداء السندات وليس حاملها المتعاقبين¹.

يتدخل في السوق الرهينة الفرنسية عدة فاعلون، يمكن تصنيفهم لأربع فئات على النحو التالي:

الفئة الأولى: تتكون من البنوك والمؤسسات المالية والتي خول لها القانون منح القروض الرهينة لأمد طويل، وإصدار سندات ممثلة للديون المترتبة عن تلك القروض بالسوق الرهينة.

الفئة الثانية: تتكون من البنوك والمؤسسات المالية التي خول لها القانون تطهير السندات الصادرة عن البنوك و المؤسسات المالية، والتي لا تسمح لها مواردها الذاتية بقبولها من طرف السلطات الوصية في الفئة الأولى.

الفئة الثالثة: تتكون من جميع المؤسسات البنكية والمالية، مثل صناديق التوفير وصناديق القرض لفلاحي ومقاولات التأمين وشركات الاستثمار و صناديق التقاعد.

الفئة الرابعة: وهي تضم فقط القرض العقاري الفرنسي (CIF)².

الفرع الثاني:

السوق الرهنية بعد سنة 1985:

لم يستمر نشاط السوق الرهنية طويلا وذلك لصعوبات وعراقيل اقتصادية مالية، فالمؤسسات التي تمنح القروض كانت تحول المخاطر التي تحوم بها إلى داخل السوق

¹ - أدريوش سفيان، مرجع سابق، ص ص 83، 84.

² - Alphandry, Claude, op. cit, p 103.

الرهنية، وخاصة خطر الأداء المسبق، إذا من حق المقترضين وضع حد لقروضهم، وهو ما يشنت جميع الأوراق بالنسبة لمؤسسات القرض التي حولت تلك الديون إلى سندات متداولة بسوق رهنية، فلقد أدى انخفاض معدل الفائدة بدءاً من سنة 1987 إلى قيام بعض المقترضين بوضع حد لقروضهم لدى البنوك، وهو ما أثر سلباً على السوق الرهنية، كما أن الاعتماد على تحويل ودائع قصيرة أو متوسطة الأجل إلى استخدامات طويلة الأجل حسب أزمة سيولة المادة داخل السوق¹.

في جويلية 1985، تم إصلاح السوق الرهنية بفرنسا حيث أقيمت مجموعة هامة من الفاعلين الماليين و الاقتصاديين من التدخل في السوق المذكورة، وهي الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للقيم المنقولة و شركات التأمين وصناديق التقاعد وهو ما سرع من وتيرة انهيار السوق الرهنية الفرنسية، إذ أدى الإصلاح إلى حرمانها من موارد وسيولة جد هامة. هذا الانهيار المالي للسوق أظهر مؤسسة مالية جديدة هي صندوق إعادة التمويل الرهني، والتي بدورها عملت على إنعاش السوق الرهنية طويلة الأجل².

الفرع الثالث:

إنشاء صندوق إعادة التمويل الرهني :

وهي شركة مالية بادرت بها 18 مؤسسة صالحة للقروض السكنية سنة 1985، ترمي إلى إصدار سندات قرض مضمونة من قبل الدولة، ولها نفس خصائص السندات الممثلة للديون الرهنية التي تقوم بشرائها من مساهميها من حيث الفائدة و المبلغ و المدة، وذلك قصد إعادة تمويل القروض الرهنية، وهو الأمر الذي أدى إلى تنشيط السوق الرهنية طويلة الأجل، حيث بلغ الإصدار السنوي لصندوق إعادة التمويل الرهني الفرنسي سنة 1987 مبلغ 25.2 مليار فرنك فرنسي، لقد ساهم صندوق إعادة التمويل الرهني الفرنسي في تطوير

¹ - أدريوش سفيان، مرجع سابق، ص ص 84-85

² - أدريوش سفيان، مرجع سابق، ص 85.

المفهوم الكلاسيكي لتورق الديون بفرنسا، وذلك من خلال إعادة تمويل الديون الرهنية عن طريق سوق سندات القرض، ومع ذلك فعملية توريق الديون لم تكن تتم بنفس الطريقة الأمريكية، فصندوق إعادة التمويل الرهني لم يكن يملك الدين في حد ذاته، بل فقط السند الذي يمثل الحق في التدفقات المالية المترتبة عن الدين المعني بعملية التوريق¹، ذلك أن مؤسسات الائتمان المانحة للقروض الرهنية لا تقوم بتحويل ديونها الرهنية إلى صندوق إعادة التمويل الرهني للحصول على السيولة اللازمة، وإنما سندات ممثلة فحسب لتلك الديون على ألا تخرج هذه الأخيرة من باب الأصول حساب حصيلتها².

إن صندوق إعادة التمويل الرهني لم يدم طويلا، ذلك أن انخفاض أسعار الفائدة بأربع نقاط وفقدان القروض الممنوحة من ذات الصندوق لضمان الدولة، أثر بشكل سلبي على دور الأداء المسبق للقروض من جانب المدينين في إعادة تمويل مؤسسات القرض، ولقد تم تأسيس الصندوق المستقل لإعادة التمويل من طرف صندوق الإيداع و الودائع في جويلية 1987 من أجل إعادة تمويل قروض السكن الاجتماعي من خلال اللجوء إلى السوق المالية، عن طريق إصدار سندات مالية مضمونة من طرف الدولة .

إذا كان إنشاء سوق رهنية بفرنسا قد عجز عن حل مشاكل التمويل طويلة الأجل إلا أنه تمكن من الإسهام في استقبال الصيغة الجديدة لآلية توريق الديون التي حققت نتائج جد ايجابية بالولايات المتحدة الأمريكية.

لم تكن السوق الرهنية الكلاسيكية بفرنسا كافية لضمان القروض، فتحويل ودائع قصيرة ومتوسطة الأجل إلى قروض طويلة الأجل تمول من حصيلة إصدار سندات قابلة للتداول بالسوق الرهنية، أمر فيه مخاطرة و مغامرة، لان عملية التمويل عبر السوق الرهنية

¹ – TERRAY, Jaques, La titrisation des crédits, Edition. GLnN, 1990, p 06.

² – أدريوش سفيان، المرجع نفسه، ص 86.

قد شكل ضررا بسيولة الفاعلين على مستوى هذه الأخيرة، خاصة في حالة إعسار وعدم وفاء المدينين بقروضهم وبالتزاماتهم المالية تجاه البنك¹.

المبحث الثاني:

نشأة وتنظيم سوق رأس المال

سنتطرق في المبحث الثاني إلى نشأة وتنظيم رأس المال في كل من الجزائر (المطلب الأول) والمغرب (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

نشأة وتنظيم سوق رأس المال في الجزائر

وسنتناول فيه نشأة رأس المال في الجزائر من خلال الفرع الأول، ثم نتطرق إلى تنظيم سوق المال وذلك من خلال الهيئات المؤسساتية المنظمة لسوق رأس المال والمتدخلون في سوق رأس المال في الفرع الثاني.

الفرع الأول:

نشأة رأس المال

لم تعرف الجزائر نشأة سوق رأس المال إلا حديثا، حيث تعتبر بورصة الجزائر الأحدث في منطقة شمال إفريقيا، ويندرج مسعى إنشاء هذا السوق في إطار الإصلاحات التي باشرتها السلطات الجزائرية بتطبيقها سنة 1988 في أعقاب الأزمة البترولية لعام 1986 وما خلفته من مشاكل اقتصادية واجتماعية، حيث جاءت إصلاحات 1988 تمهيدا لدخول الجزائر إلى اقتصاد السوق إثر تبنيها النهج الليبرالي في تحقيق التنمية الاقتصادية وتخليها عن التوجه القديم الاشتراكي القائم على سياسة التخطيط المركزي الذي تم انتهاجه

¹ - أدريوش سفيان، مرجع سابق، ص 86.

منذ الاستقلال، وتعزز طرح إنشاء سوق لرأس المال بعد إصدار القانون 88-01 سنة 1988 المتعلق باستقلالية المؤسسات العمومية الاقتصادية والقانون 88-03 المتعلق بإنشاء ثماني صناديق مساهمة، هذين القانونين اللذين بموجبهما تم تحويل الطبيعة القانونية للمؤسسات من مؤسسات عمومية اقتصادية إلى شركات مساهمة وزعت أسهمها ما بين صناديق المساهمة فأصبحت بذلك تخضع لأحكام القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 88-04 من نفس السنة، وهنا بدت جليا ضرورة إقامة سوق لرأس المال يتم فيها تداول هذه الأسهم وكذا استكمالا لمتطلبات التوجه الاقتصادي الليبرالي الجديد.

دخلت بداية مرحلة التأسيس الفعلي لسوق رأس المال سنة 1990 بإنشاء شركة مساهمة لتداول القيم المنقولة، سميت آنذاك بمؤسسة القيم المنقولة (SVM) Société des Valeurs Mobilières برأس مال قدره 320.000.000 دج موزع بحصص متساوية بين صناديق المساهمة الثمانية، وفي شهر فيفري من سنة 1992 رفع رأس مالها إلى 9.320.000.000 دج، كما غير اسمها ليصبح بورصة القيم المنقولة (BVM) Bourse des Valeurs Mobilières إلا أن التأسيس الفعلي لسوق رأس المال كان سنة 1993 بصور المرسوم التشريعي رقم 93-10¹ الذي أقر رسميا بتأسيس بورصة للقيم المنقولة واتخاذ الجزائر العاصمة المكان الوحيد لانعقاد جلساتها كما حمل هذا المرسوم (93-10) في طياته الهيكلية المشكلة للبورصة التي تمثله في:

* لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة (COSOL) (commission d'organisation et de surveillance operation de Bourse).

¹ - مرسوم تشريعي رقم 93-10 الصادر في 23 مايو 1993، متعلق ببورصة القيم المنقولة، ج.ر.ج، عدد 34 مؤرخة في 23 مايو 1993، المعدل والمتمم بالأمر رقم 96-10 مؤرخ في 10 يناير 1996 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة ج.ر.ج عدد 03 مؤرخة في 14 يناير 1996، ص ص 34-35.

* شركة تسيير بورصة القيم (SGBV) (société de Gestion de la Bourse des Valeurs).

بالإضافة إلى ذلك، جاء في المرسوم كذلك توضيح مهام الوسطاء في عمليات البورصة (IDB) (les intermédiaires en opération de Bourse) وتوالي بعده صدور مجموعة من التشريعات واللوائح القانونية الأخرى التي تصب في إطار استكمال متطلبات قيام سوق رأس المال، إلا أنه وبالرغم من كل هذه الإجراءات فإن الانطلاقة الفعلية لنشاط بورصة القيم المنقولة لم تتم إلا في بداية سنة 1998، بعد الافتتاح الرسمي لها نهاية 1997¹.

الفرع الثاني:

تنظيم سوق رأس المال:

بورصة الجزائر هي قبل كل شيء عبارة عن سوق منظم لرأس المال (على عكس السوق غير الرسمي "Marché degré à gré") يتشكل من مجموعة من المهنيين والمؤسسات التي تنظم وتهيكّل وتراقب السير الحسن للمعاملات داخل البورصة، تقوم سوق رأس المال على مؤسسات ومهنيين يصنفون كآلاتي:

أولاً: الهيئات المؤسسية المنظمة لسوق رأس المال: وتضم 03 مؤسسات هي

1- لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة:

وهي عبارة عن سلطة ضبط مستقلة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تم إنشاؤها بموجب المرسوم التشريعي 93-10 المؤرخ في 23 ماي 1993، للاضطلاع تحديداً بمهمة السهر على حماية المدخرات المستثمرة في شكل قيم منقولة أو أي منتج مالي

¹ - ربحان الشريف، حمداوي الطاوس (جوان 2013) بورصة الجزائر، رهونات وتحديات التنمية، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 34، عنابة، جامعة باجي مختار، ص 50.

آخر يعطي الحق للاكتتاب العام، وكذا مهمة ضمان السير الحسن وإضفاء الشفافية على جميع التعاملات التي تتم تحت سقف بورصة القيم المنقولة.

وللقيام بالمهام المنوطة بها منحت سلطة إصدار اللوائح المنظمة لسير سوق القيم المنقولة وسلطات اعتماد ومراقبة وتحقيق¹.

2- شركة تسير بورصة القيم المنقولة:

وتعرف باسم بورصة الجزائر، تأسست بموجب المرسوم التشريعي 93-10 وتحقق إنجازها فعليا في 25 ماي 1997، وتعتبر شركة ذات أسهم تعود ملكية جميع أسهمها وبحصص متساوية إلى الوسطاء في عمليات البورصة المعتمدون من طرف لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة.

وتتولى هذه الشركة SGBV القيام بمجموعة من المهام تحت إشراف ورقابة لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة وتتمثل هذه المهام فيما يلي²:

- أ- التنظيم الفعلي لعملية الإدراج في بورصة القيم المنقولة
- ب- التنظيم المادي لحصص التداول في البورصة وإدارة نظام التداول والتسعير.
- ت- تنظيم عمليات المقاصة للمعاملات على القيم المنقولة
- ث- نشر المعلومات المتعلقة بالمعاملات في البورصة وإصدار النشرة الرسمية للتسعيرة.

¹ – BOUZAR, chabh. (Juin 2010) Revue Campus. N°18, Tizi-ouzou, Université Mouloud Mammeri, pp 2-4.

² – SGBV, Rapport d'activité 2010, Mars 2011, pp 4-5

<http://www.Cosob.org>

<http://www.sgbv.dz>

3- الجزائر للمقاصة

وتسمى أيضا الجزائر للتسوية، أو ما يسمى أيضا بالمؤتمن المركزي للسندات، وهي عبارة عن شركة ذات أسهم تأسست بموجب القانون 03-04 المؤرخ في 17 فيفري 2003¹، المساهمة في هذه الشركة مفتوح للوسطاء في عمليات البورصة وللشركات المصدرة للسندات وشركة تسيير بورصة القيم المنقولة (SGBV) وتتمثل وظائفها فيما يلي²:

أ- حفظ السندات من خلال فتح حسابات باسم المتدخلين المعتمدين والسهر على حركتها.

ب- متابعة حركة السندات من خلال القيام بمراقبة أوامر توصيلها بين الوسطاء الماليين وتسهيل تحويلها من حساب إلى حساب.

ج- إدارة السندات من خلال تمكين المتدخلين المعتمدين من ممارسة الحقوق المرتبطة بالسندات (القيام بالدفع، رفع رأس المال....)، وذلك حسب التعليمات المتلقاة من طرف المالكين.

ثانيا: المتدخلون في سوق رأس المال

ويمكن تصنيفهم إلى وسطاء في عمليات البورصة ومتعاملون في البورصة.

1-الوسطاء في عمليات البورصة (IOB)

حسب المرسوم التشريعي 93-10، المعدل بالأمر 96-10 المؤرخ في 10 جانفي 1996³، لاسيما مادته الرابعة، فإن الوسطاء في عمليات البورصة هم من يقوم بالمفاوضات والمعاملات داخل البورصة، غير أنه وفقا للمادة الخامسة يمكن أن تقع عمليات التداول على

¹ - قانون رقم 03-04 مؤرخ في 04/02/2003، يعدل ويتم المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في

1993/05/23 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة ج.ر.ج. عدد 11 صادر في 19/02/2003

2 - راجع نص المادة 19 مكرر من القانون رقم 03-04 المرجع نفسه، مع الذكر أن المادة 02 من القانون 05-06

المتعلق بالتوزيع ذكرت بعض الوظائف.

3 - مرسوم تشريعي 93-10، متعلق ببورصة القيم المنقولة، مرجع سابق

السندات المسعرة في البورصة خارج البورصة وفق إجراء التراضي بين المتدخلين في السوق، وحسب المادة السادسة من نفس القانون فإن ممارسة نشاط الوسيط في عمليات البورصة تكون من قبل أشخاص طبيعيين أو شركات أسهم تم إنشاؤها أساسا لهذا الغرض، وذلك بطبيعة الحال بعد الحصول على الاعتماد من طرف (COCOB)¹، وتتمثل المهام التي يضطلع بها الوسيط في عمليات البورصة فيما يلي²:

- التفاوض لحساب الغير.
- الإرشاد في مجال توظيف القيم المنقولة.
- التسيير الفردي للمحافظة بموجب عقد مكتوب.
- تسيير حافظة هيئات التوظيف الجماعي في القيم المنقولة.
- توظيف القيم المنقولة و المنتجات المالية.
- ضمان النجاح في المسعى والاكتتاب في مجموع السندات المصدرة.
- التفاوض لحسابهم الخاص.
- حفظ القيم المنقولة وإدارتها.
- إرشاد المؤسسات في مجال هيكله الرأسمال وإدماج وإعادة شراء المؤسسات.

2- المتعاملون في البورصة:

ويتمثل المتعاملون في بورصة الجزائر في:

- ماسكو الحسابات حافظوا السندات

-Les teneurs de comptes–Conservation de titres (TCC)

- هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة

-Les Organismes de placement Collectif en valeurs Mobilières (OPCVM).

¹ - المرسوم التشريعي 93-10، متعلق ببورصة القيم المنقولة، مرجع سابق.

² - Sit officiel de la Commission d'organisation et de surveillance des opération de bourse COSOB (www.Cosob.org)

أ- ماسكو الحسابات - حافظوا السندات (TCC)

يتمثل نشاط مسك الحسابات - حفظ السندات، حسب مفهوم النظام رقم 02-03 المؤرخ في 18 مارس 2003 الصادر عن لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها (COSOB) في تسجيل السندات باسم صاحبها في الحساب، من جهة أي الإقرار بحقوق صاحب السندات على هذه السندات، ومن جهة أخرى حفظ الأرصدة بالسندات المطابقة حسب كفاءات خاصة بكل إصدار للسندات، وحسب النظام نفسه، يقوم بممارسة نشاط مسك الحسابات - حفظ السندات البنوك والمؤسسات المالية وكذا الوسطاء في عمليات البورصة، بعد اعتمادهم من طرف (COSOB) وانخراطهم في المؤتمر المركزي للسندات، زيادة على أولئك، يرخّص بممارسة نشاط مسك الحسابات - الحفظ للمؤسسات المرخص لها بالقيام بعمليات البنوك المنصوص عليها في الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكمها، إضافة إلى الشركات المصدرة فيما يخص السندات التي تصدرها والتي تسييرها مباشرة¹.

ب- هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة (OPCVM)

وهي شركات معتمدة من طرف (COSOB) يتمثل دورها الرئيسي في تجميع المدخرات وتوجيهها نحو الاستثمار في السوق المالي، تأسست (OPCVM) بمقتضى الأمر 96-08 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، بحيث تتألف من شركات أو صناديق تهدف إلى تأسيس محفظة قيم منقولة ومنتجات مالية أخرى وتسييرها لحساب الغير، من خلال تعبئتها للمدخرات، تقوم (OPCVM) بتوفير بدائل

¹ - نظام رقم 02-03 - المؤرخ في 15 محرم عام 1424 الموافق لـ 18 مارس 2003، متعلق بمسك الحسابات وحفظ السندات، لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، ص ص 1-2.

استثمارية للذين لا تتوفر لديهم الخبرة الكافية لاستثمار مدخراتهم بشكل مباشر في السوق المالي، وبالتالي ضمان تسيير أنجع وأكثر أماناً لمحافظهم المالية¹.

ضمن الإطار التشريعي الجزائري، يتم إنشاء هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة حيث الشكلين التاليين :

- شركة استثمار ذات رأسمال متغير

- Société d'investissement à capital Variable (SICAV)

- صندوق مشترك للتوظيف

- Fonds communs de Placement (FCP).

المطلب الثاني:

نشأة وتنظيم سوق رأس المال في المغرب

سنلقي الضوء في هذا المطلب على نشأة سوق رأس المال في المغرب وإبراز أهم المحطات والتطورات التي مر بها مع التطرق إلى أهم التشريعات القانونية المرافقة لإنشاء هذا السوق، بعد ذلك سنلقي الضوء على الإطار التنظيمي لسوق رأس المال في المغرب من خلال التطرق إلى الهيئات المؤسساتية المنظمة له والجهات المتدخلة فيه.

الفرع الأول:

نشأة سوق رأس المال

يعتبر سوق رأس المال في المغرب ثاني أقدم سوق (بعد مصر) في منطقة شمال إفريقيا، حيث تعود نشأته إلى عام 1929، أين تم تأسيس بورصة للقيم المنقولة في الدار البيضاء بمبادرة من البنوك الخاصة الرئيسية العاملة في المغرب ، و كانت تحمل آنذاك اسم

¹ - أمر رقم 96-08 مؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 03 مؤرخة في 14 يناير 1996.

" مكتب مقاصة القيم المنقولة"، ثم تم تغيير التسمية لتصبح "مكتب تسعيرة القيم المنقولة"، وذلك تبعا للقرار الصادر في 13 جويلية 1948، والذي جاء كذلك ليرسخ رسميا وجود هذا التنظيم من خلال منحه الشخصية الاعتبارية.

وبعد الاستقلال والأحداث التي سبقته عرف سوق رأس المال تراجعا غير مسبق بسبب هروب رؤوس الأموال وهجرة الأجانب الذين كانوا يشكلون الجزء الأكبر من عملاء البورصة، ثم بعد ذلك ببضع سنوات تم وضع مبادرة إصلاحية سنة 1967 لتدارك العجز الذي آلت إليه البورصة حيث أعيد هيكلة سوق رأس المال المغربي من الناحيتين القانونية والتقنية على حد سواء وأصبحت البورصة بذلك مؤسسة عمومية¹، وفي سنة 1993 بادر المغرب بإصلاحات معمقة لسوق رأس المال، استكمالا وتعزيزا لبرنامج التقويم الهيكلي الذي تم الشروع فيه سنة 1986، وكذا من أجل تغيير نمط الاقتصاد القائم على المديونية نحو اقتصاد الأسواق المالية. وتمثلت ملامح إصلاح البورصة في إصدار مجموعة من القوانين تم بموجبها إنشاء مجلس القيم المنقولة للسهر على حماية الادخار المستثمر في القيم المنقولة، والترخيص لشركات البورصة، كوسطاء متخصصين، وجعلها الوحيدة المؤهلة والمعتمدة لإجراء صفقات القيم المنقولة المدرجة، كما شملت عملية الإصلاح إنشاء هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، بالإضافة إلى إنشاء شركة بورصة الدار البيضاء للقيم (CBVC) وهي شركة خاصة تتمثل مهمتها في تسيير بورصة القيم وفي سنة 2000، تغير اسم شركة بورصة الدار البيضاء للقيم ليصبح بورصة الدار البيضاء شركة مجهولة الاسم ذات مجلس إدارة جماعية ومجلس رقابة، إلا أن هذا النمط الأخير في إدارة البورصة (التمثل في مجلس إدارة جماعية ومجلس رقابة) تم تعديله من قبل لجنة المتابعة التي

¹ - الموقع الرسمي لبورصة الدار البيضاء

أنشأتها بورصة الدار البيضاء في ديسمبر 2008، حيث عوض بنظام حوكمة يرتكز على مجلس إدارة وإدارة عامة، الذي تم اعتماده فعليا في أبريل 2009¹.

الفرع الثاني:

تنظيم سوق رأس المال:

يتألف سوق رأس المال في المملكة المغربية من سوقين اثنين، يسمى الأول بالسوق المركزي وفيه تتداول مجموع الأوامر المتعلقة ببيع أو شراء القيم المنقولة المقيدة في جدول أسعار بورصة القيم، أما السوق الثاني فيسمى بسوق الكتل وهو الذي يمكن أن تتداول فيه بالاتفاق المباشر العمليات المتعلقة بالقيم المنقولة المقيدة في جدول أسعار بورصة القيم بأحجام تفوق أو تساوي الكتل الدنيا المحددة من طرف بورصة الدار البيضاء لكل قيمة حسب الحجم التاريخي للصفقات² ويتكون الإطار التنظيمي لسوق رأس المال عموما من مجموعة من المؤسسات المتدخلة في تنشيط المعاملات المالية سواء على مستوى التنظيم والمراقبة والتوجيه، أو فيما يتعلق بالوساطة وتعبئة الادخار الجماعي.

أولا: الهيئات المؤسسية المنظمة لسوق رأس المال

وتتشكل من شركة تسيير وسلطة تنظيم ومراقبة وهيئة حفظ القيم المنقولة، نستعرضها

كالآتي:

¹ - الموقع الرسمي لبورصة الدار البيضاء، مرجع سابق www.Casablanca.bourse.com

² - ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1-93-211 يتعلق ببورصة القيم صادر في 21 سبتمبر 1993، الجريدة الرسمية عدد 4223 في 06 أكتوبر 1993 المتمم بـ

-ظهير شريف رقم 1-96-245 صادر في 9 جانفي 1997 الجريدة الرسمية عدد 4448 في 16 جانفي 1997
-ظهير شريف رقم 1-00-265 صادر في 1 سبتمبر 2000 الجريدة الرسمية عدد 4828 في 7 سبتمبر 2000.
ظهير شريف رقم 1-04-18 صادر في 21 أبريل 2004 الجريدة الرسمية عدد 5207 في 26 أبريل 2004.

1- بورصة الدار البيضاء ش.م:

إن الشركة المسيرة لسوق رأس المال في المغرب، شكلها القانوني "شركة مجهولة الاسم (S.A)" وهي خاضعة لوصاية وزارة الاقتصاد والمالية، حيث يمارس الوزير المكلف بالمالية وصايته على الشركة المسيرة في مختلف المجالات فبالإضافة إلى تدخله في تنظيمها وتسييرها فإنه يتدخل أيضا في تنظيم أنشطتها يتوزع مجمل رأسمال الشركة المسيرة بحصص متساوية وبصفة حصرية على شركات البورصة الناشطة في سوق البورصة المغربية، تولت رسميا إدارة شؤون البورصة بتاريخ 02 أوت 1995 وذلك بعد تأسيسها بمبادرة من الدولة¹، حيث تتوفر الشركة المسيرة لبورصة الدار البيضاء على مجلس إدارة بالإضافة إلى إدارة عامة وفقا للهيكل الأخيرة المعتمدة سنة 2009، وتزاول نشاطها بناء على دفتر التكاليف كما هو مبين في المادة 7 من الظهير رقم 1-93-211، مع مراعاة النظام العام للبورصة، وتتمحور مهمة بورصة الدار البيضاء في ضمان سير وتطوير وتشجيع سوق البورصة المغربي وذلك من خلال²:

- مراقبة ورصد حصة التداول
- إصدار ونشر معلومات السوق.
- مساعدة الجهات المصدرة عند تداول قيمهم المنقولة وعند تنفيذ عملياتهم المالية.
- التدخل عند إتمام الصفقات المبرمة بين مختلف الأطراف.
- ضمان حركة الأوراق المالية في حال عجز أحد الوسطاء.

¹ - العسري عمر، البورصات المغاربية بين تأثيرات الأوضاع الداخلية وتداعيات الأزمة العالمية، بورصة الدار البيضاء نموذجا، في إطار دراسة مقارنة مع محيطها المغاربي، المنظمة العربية للتنمية الإدارية (القاهرة)، مؤتمر تداعيات الأزمة المالية العالمية، وأثرها على اقتصاديات الدول العربية، جمهورية مصر العربية، 4-5 أبريل 2009، ص 175.

² - الموقع الرسمي لبورصة الدار البيضاء www.Casablanca.bourse.com

2- الهيئة المغربية لسوق الرساميل

باعتبارها سلطة مراقبة، تأخذ الهيئة المغربية لسوق الرساميل صفة الشخص المعنوي العمومي، وهي تخضع لوصاية الدولة وتتمتع بالاستقلالية المالية ولقد جاءت تسمية "الهيئة المغربية لسوق الرساميل" لتحل محل التسمية القديمة المتمثلة في "مجلس القيم المنقولة" وذلك في جميع النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، فلا يؤدي تغيير تسمية المجلس إلى توقف نشاطه، إذ أنه حسب المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1-13-21 الصادر في 13 مارس 2013¹ بتنفيذ القانون 13-43 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل فإن أملاك الهيئة وحقوقها والتزاماتها واتفاقياتها وعقودها ودورياتها وكذا أرخصها داخل المغرب وخارجه كيفما كانت طبيعتها، هي تلك الموجودة لدى مجلس القيم المنقولة الذي تم إحداثه سنة 1993 بغرض منح هيئة السوق السلطة اللازمة وتزويدها بالوسائل الكافية قصد تولي الرقابة بشكل فعال بالنسبة للأسواق وللمتدخلين ومواكبة منظومة تنمية الأسواق، واعتبارها هيئة تنظيم أسواق الرساميل، فإنها تضطلع بثلاث مهام رئيسية هي كالتالي²:

- التأكد من حماية الادخار المستثمر بالقيم المنقولة
 - السهر على حسن سير أسواق القيم المنقولة
 - موازنة الحكومة في ممارسة صلاحياتها في مجال تقنين الأسواق
- وفي سبيل تحقيق هذه المهام منحت للهيئة (المجلس) الصلاحيات التالية³:

¹ - ظهير شريف رقم 1-13-21 صادر في 13 مارس 2013، بتنفيذ القانون رقم 13-43 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل، الجريدة الرسمية عدد 6142 في 11 أبريل 2013.

² - ظهير شريف بمثابة قانون رقم 212-93-1 يتعلق بمجلس القيم المنقولة صادر في 21 سبتمبر 1993، الجريدة الرسمية، عدد 4223، في 6 أكتوبر 1993

³ - الموقع الرسمي لمجلس القيم المنقولة (www.cdvm.gov.ma)

- تحديد قواعد الممارسة المهنية والقواعد المتعلقة بالأخلاقيات والإجراءات التقنية أو العملية لتطبيق القوانين والأنظمة من خلال إصدار الدوريات التي تعتبر مكملة للقوانين والمراسيم والقرارات، وذلك بعد استشارة المهنيين واستنادا للممارسات والمعايير الدولية في مجال تقنين أسواق القيم المنقولة
- التأشير على بيان المعلومات الموجه للمستثمرين الذي يعده المصدرون بمناسبة عمليات دعوة الجمهور إلى الادخار والعروض العمومية وبرامج إعادة اقتناء الأسهم بعد دراسة وجاهة وتناسق هذه المعلومات.
- منح الاعتماد لمنتجات الادخار الجماعي أو إبداء الرأي بخصوص هذه المنتجات وذلك بعد التأكد من احترام المتطلبات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالمنتجات وبإعلام المستثمرين وبالتحقق من قدرة المتدخلين على إدارة المنتجات المذكورة.
- دراسة ملفات اعتماد المتدخلين في البورصة الخاضعين لإجراء الاعتماد والإدلاء بالرأي إلى الوزير المكلف بالمالية الذي يمنح أو يرفض الاعتماد.
- مراقبة الإعلام المالي الذي يقوم به المصدرون مع الحرص على أن تكون المعلومات واضحة وصادقة ودقيقة وتم نشرها في الوقت لدى المجتمع المالي بأكمله.
- مراقبة المتدخلين في البورصة الخاضعين لرقابة المجلس وذلك عبر شكلين متكاملين للمراقبة، ميدانيا من خلال عمليات التفتيش بمحلات المتدخلين، والمراقبة على الوثائق من خلال تقارير يحدد مجلس القيم المنقولة محتواها ودورياتها.
- معالجة الشيكات التي يتقدم بها أصحاب الادخار المتعلقة بالعمليات على القيم المنقولة.
- الرقابة وعمليات التحقيق وإصدار العقوبات اتجاه المتدخلين في حالة معايينة مخالفات أو الإخلال بالقواعد التي تنظم نشاطاتهم أو سير السوق.

3- الوديع المركزي (Maroclear)

وهو شركة مجهولة الاسم (SA) تم إنشاؤها بمقتضى القانون رقم 35-96 الصادر بتاريخ 9 جانفي 1997 القاضي بتحويل القيم المنقولة من الشكل العيني إلى الشكل المركزي الإلكتروني¹، وتعد (Maroclear) هيئة الإيداع المركزي للأوراق المالية بالمغرب المكلفة بحفظ السندات بحساب المنتسبين إليها وبتسيير نظام تسديد وتسليم السندات، وتضطلع شركة (Maroclear) بالمهام الرئيسية التالية²:

- حفظ حسابات الأوراق المالية للشركات الأعضاء فيها والسهر على حركة وإدارة هذه الحسابات.
 - إدارة الحسابات الجارية للقيم المنقولة المفتوحة باسم المنتسبين إليها (البنوك) الجهات المصدرة، شركات البورصة، وشركات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة.
 - مراقبة مسك المحاسبة السنوية لماسكي الحسابات والتحقق بصفة خاصة من التوازنات المحاسبية المحددة في القانون، في إطار النظام العام للقيد في الحساب.
- ثانيا: المتدخلون في سوق رأس المال:**

ويمكن تصنيفهم وفقا لما تقدم معنا إلى شركات ومهنيين يمارسون أنشطة مرتبطة بمجال الوساطة وتعبئة الادخار الجماعي، حيث يمكن تقسيمهم إلى ثلاث مجموعات رئيسية مفصلة على النحو التالي:

1- شركة البورصة (Sociétés de Bourse)

شركات البورصة هم عبارة عن وسطاء مختصون، يحتكرون تداول القيم المنقولة المقيمة ببورصة الدار البيضاء، تم تأسيس شركات البورصة سنة 1995 بمقتضى الظهير المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-211 حيث يتم الترخيص لها، حسب المادة 39³ من القانون سالف الذكر، من

¹ - ظهير شريف رقم 1-96-246 صادر في 9 جانفي 1997 بتنفيذ القانون رقم 35-96 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيد بعض القيم في الحساب، الجريدة الرسمية عدد 4448 بتاريخ 16 جانفي 1997

² - الموقع الرسمي لمجلس القيم المنقولة (www.cdvm.gov.ma)

³ - المادة 39 من الظهير المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-211 صادر في 1993 مرجع سابق

قبل الوزير المكلف بالمالية بعد استطلاع رأي مجلس القيم المنقولة، وحسب المادة 82 من القانون أعلاه¹، فإنه يتعين وجوبا انضمام شركات البورصة إلى جمعية مهنية تسمى الجمعية المهنية لشركات البورصة، وتسري عليها أحكام قانون الجمعيات الصادر في 15 نوفمبر 1958. تخضع أنشطة شركات البورصة حسب المادة 52 من نفس القانون لمراقبة مجلس القيم المنقولة والتي تتمثل فيما يلي²:

- * تنفيذ الصفقات على القيم المنقولة.
- * إيداع وحفظ الأوراق المالية
- * إدارة محافظ القيم المنقولة بمقتضى وكالة.
- * تنشيط سوق القيم المنقولة المدرجة للتداول.
- * تقديم المساعدة للجهات المصدرة عند إجراء عمليات الإدراج في البورصة، وذلك من خلال إعداد وثائق المعلومات الموجهة للعموم وجمع طلبات الاكتتاب.

2- الشركات المسيرة (Sociétés de gestion)

الشركات المسيرة أو ما يعرف كذلك في المغرب بشركات التدبير، هي عبارة عن شركات مساهمة يقتصر نشاطها حصرا على إدارة شركات التوظيف الجماعي، وتقسم الشركات المسيرة إلى ثلاث أصناف حسب طبيعة شركات التوظيف الجماعي المدارة، الشركات المسيرة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، والشركات المسيرة لهيئات توظيف الأموال بالمجازفة والشركات المسيرة لصناديق التوظيف الجماعي للتسديد.

تخضع الشركات المسيرة باستثناء الشركات المسيرة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة إلى اعتماد من الوزير المكلف بالمالية بعد استطلاع رأي الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

¹ - المادة 82 من القانون نفسه.

² - المادة 52 من القانون نفسه.

أ- الشركات المسيرة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة

Sociétés de gestion d'organismes de Placement collectif en valeurs Mobilières (OPCVM)

وهي شركات مساهمة يقتصر نشاطها حصرا على إدارة شؤون شركات الاستثمار ذات رأس المال المتغير والصناديق المشتركة للتوظيف، التي يعرفها القانون كما يلي¹:

- **صندوق التوظيف المشترك**: وهو لا يتمتع بالشخصية المعنوية، لأنه عبارة عن ملكية مشتركة للقيم المنقولة و السيولة تصدر حصصها وتسترد من طلب ذلك، من قبل أي من المكتتبين أو أصحاب الحصص مقابل ثمن محدد، وفقا لأحكام القانون.

- **شركة الاستثمار ذات رأس المال المتغير**: وهي عبارة عن شركة مساهمة ينحصر الغرض منها في إدارة محفظة للقيم المنقولة والسيولة تصدر أسهمها وتسترد متى طلب ذلك، من قبل أي من المكتتبين أو المساهمين مقابل ثمن محدد، وفقا لأحكام القانون.

تتمثل مهام الشركات المسيرة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة فيما يلي²:

- إدارة محفظة القيم المنقولة والسيولة التي تملكها هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة.
- القيام بعمليات الشراء والبيع لفائدة الصناديق التي تتولى إدارتها.
- تقييم المحافظ وتحديد قيمة التصفية.
- تولي مسؤولية إخبار المستثمر والجمهور.

ب- الشركات المسيرة لهيئات توظيف الأموال بالمجازفة:

Sociétés de gestion d'organismes de Placement en capital Risque (OPCR)

هي شركات يقتصر نشاطها حصرا على إدارة شؤون شركات رأس مال المجازفة والصناديق المشتركة لتوظيف الأموال بالمجازفة المزاولة لنشاط رأس مال المجازفة المرتكز على تمويل

¹ - ظهير شريف بمثابة قانون رقم 213-93-1 يتعلق بهيئات التوظيف الجماعي في القيم المنقولة صادر في 21

سبتمبر 1993، الجريدة الرسمية 4223 في 6 أكتوبر 1993

² - الموقع الرسمي لمجلس القيم المنقولة (www.cdvm.gov.ma)

المقاولات الصغرى والمتوسطة في شكل سندات لرأس المال أو سندات للديون القابلة أو غير القابلة للتحويل إلى سندات رأس المال وكذا تسبيقات من حسابات الشركاء الجارية، وفقا لأحكام القانون¹.

وتتمثل مهام الشركات المسيرة لهيئات توظيف الأموال بالمجازفة فيما يلي²:

- القيام بتأسيس الصناديق المشتركة لتوظيف الأموال بالمجازفة، وإن اقتضى الحال شركات رأس مال المجازفة التي تتولى إدارتها.

- العمل على توظيف أموال هيئات توظيف الأموال بالمجازفة التي تدير شؤونها.

- تولي مسؤولية إخبار المستثمرين والجمهور.

ج- الشركات المسيرة لصناديق التوظيف الجماعي للتسديد

Sociétés de gestion des fonds de Placement collectif en titrisation (EPCT)

وهي شركات مساهمة يقتصر نشاطها حصرا على إدارة شؤون صناديق التوظيف الجماعي للتسديد التي هي عبارة عن ملكية مشتركة (لا تتمتع بالشخصية المعنوية) ينحصر غرضها في تملك ديون مؤسسة أو مجموعة مؤسسات رغبة في التخلي عن كل ديونها أو جزء منها، في إطار عملية تسديد، عن طريق إصدار حصص، وعند الاقتضاء سندات دين³.

وتتمثل مهام الشركات المسيرة لصناديق التوظيف الجماعي للتسديد فيما يلي⁴:

- القيام بتحويل الديون لحساب صندوق التوظيف الجماعي للتسديد الذي تتولى إدارته.

- إصدار حصص أو سندات ديون أو كليهما لحساب الصندوق

- تلقي السيولات الآتية من الأصول التي تملكها صناديق التوظيف الجماعي للتسديد والقيام بتوظيفها، وعند الاقتضاء تقوم بعمليات التغطية النقدية.

¹ - ظهير شريف رقم 06-13-06-1 صادر في 14 فبراير 2006، بتنفيذ القانون رقم 05-41 المتعلق بهيئات توظيف الأموال بالمجازفة، الجريدة الرسمية عدد 5404 في 16 مارس 2006.

² - الموقع الرسمي لمجلس القيم المنقولة (www.cdvm.gov.ma)

³ - ظهير شريف رقم 98-08-1 صادر في 20 أكتوبر 2008، بتنفيذ القانون رقم 06-33 المتعلق بتسديد الديون الناسخ للقانون 98-10 المعدل والمتمم للقانون 94-38 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول وكذا القانون رقم

01-24 المتعلق بعمليات الإستحفاظ، الجريدة الرسمية عدد 5684 في 20 نوفمبر 2008

⁴ - الموقع الرسمي لمجلس القيم المنقولة (www.cdvm.gov.ma)

- تسديد مقابل تحويل الديون المتفق عليه إلى المؤسسة المبادرة.
- تولي مسؤولية إخبار المستثمرين والجمهور.

المبحث الثالث:

مصادر القروض السكنية الموجهة لتمويل السكن

فيما يلي سنناقش أهم مصادر التمويل العقاري وأهم المؤسسات المشاركة في سوق التمويل العقاري بالإضافة أيضا إلى المصادر الخارجية.

المطلب الأول:

المصادر المانحة للقروض البنكية الموجهة لتمويل السكن

إن المؤسسات التي تقدم التمويل العقاري بمختلف أشكاله إلى الأفراد والمؤسسات الراغبة في الاستثمار العقاري سواء كان لغايات سكنية أم تجارية أو أي إنشاءات أخرى، ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك) أول مؤسسة قائمة على تمويل سوق السكن (الفرع الأول)، بالإضافة إلى البنوك التالية، القرض الشعبي الجزائري (CPA) (الفرع الثاني)، والبنك الوطني الجزائري (BNA) (الفرع الثالث)، وبنك التنمية المحلية (BDL) (الفرع الرابع) والبنك الخارجي الجزائري (BEA) (الفرع الخامس)، وبنك البركة (الفرع السادس)

الفرع الأول:

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعد من أول البنوك التي شاركت الخزينة العمومية في تمويل المشاريع السكنية.

أولا: نشأته

لقد أنشئ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 227/64¹ هذا الصندوق حل محل صندوق التضامن للأقسام والمديريات الجزائرية¹

¹ - قانون رقم 227-64 مؤرخ في 10 أوت 1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، جريدة رسمية، عدد 26، صادر بتاريخ 25 أوت 1964.

وابتداء من 1971 وبقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك وطني للسكن وفي نفس السنة تم خلق نظام الادخار المخصص للسكن وأسندت له مهمة تمويل السكن الاجتماعي باستعمال المبالغ المدخرة ومع بداية الثمانينات تطور نشاطه وأصبح يمنح قروض للخواص بغرض بناء سكنات فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو لغير المدخرين² ولكن بعد الإصلاحات التي أجريت على الجهاز المصرفي الجزائري سنة 1990 ومع صدور قانون النقد والقرض 90-10³ تغيرت طبيعته القانونية وتحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك الإسكان وتتمثل مهمته الأساسية في تمويل قطاع السكن بصفة خاصة والقطاع العقاري بصفة عامة وفي سنة 1997 حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن بجميع أنواعه وأصبحت شركة ذات أسهم وأخذت اسم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك) خاضعة لأحكام القانون التجاري وقانون النقد والقرض ورأسماله حدد بـ 14 مليار دينار جزائري⁴.

ثانيا: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تتمثل مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتتحصر في جمع الإدخارات وتمويل السكن والترقية العقارية.

- **جمع الادخار:** من الوسائل التي يستعملها للادخار هي (دفتر الادخار، دفتر ادخار شعبي، ودائع لأجل خاصة بالسكن، ودائع لأجل بنكية).

- **تمويل السكن:** وتتمثل هذه العملية في تمويل القروض التالية

* قروض لتهيئة سكن خاص

¹ - عرار الباقوت، مرجع سابق ص 29.

² - الطاهر لطرش، تقنيات البنوك (دراسة في طرق استخدام البنوك من طرف البنوك مع الإشارة إلى تجربة الجزائر)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000.

³ - قانون 90-10، المتعلق بالنقد والقرض، مرجع سابق.

⁴ - مكدال سعدية، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 35.

* قروض لشراء مسكن من مالك خاص

* قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول عقاري خاص أو عمومي

* قروض لشراء مسكن بناءا على التصاميم

* قروض لشراء قطعة أرض.

* قروض لتوسعة مسكن خاص

* قروض لبناء مسكن خاص¹.

يعتبر القرض الشعبي الجزائري ثاني بنك تجاري ويتم تأسيسه في الجزائر بعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

أولاً: نشأته

تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري في 29 ديسمبر 1966 وهذا بموجب الأمر رقم 366-66² وقد تأسس على أنقاض الصندوق المركزي الجزائري للقرض الشعبي ثم اندمجت فيه ثلاث بنوك أجنبية وهي شركة مرسيليا للقرض والمؤسسة الفرنسية للقرض والبنك وأخيرا البنك المختلط الجزائر مصر³، ولم يصدر قانونه الأساسي إلا في عام 1967 بموجب الأمر رقم 78/67⁴ المؤرخ في 11 ماي 1967 وفي سنة 1971 أصبح يقوم بمنح القروض متوسطة الأجل لأنه في البداية كان يمنح فقط القروض قصيرة الأجل وفي سنة 1989 تحول إلى مؤسسة عمومية اقتصادية وشركة ذات أسهم كما تم اعتماده بنكا وخول له الحق

¹ - عرار الياقوت، مرجع سابق ص 82.

² - الأمر رقم 366-66 المؤرخ في 29 ديسمبر 1966، يتضمن إحداث القرض الشعبي الجزائري، جريدة رسمية العدد 110، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 1966

³ - الطاهر لطرس، مرجع سابق، ص 185.

⁴ - الأمر رقم 78-67 المؤرخ في 11 ماي 1967 يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، جريدة رسمية، العدد 40، صادر بتاريخ 16 ماي 1967

في ممارسة جميع العمليات المصرفية المعترف بها للبنوك وفقا لأحكام القانون 90-10¹ المعدل والمتمم.

ثانيا: مهام القرض الشعبي الجزائري

يعد القرض الشعبي الجزائري بنكا تجاريا يقوم بالوظائف التالية:

- * القيام بجميع العمليات المصرفية منها قبول الودائع
- * إقراض الحرفيين والفنادق وقطاعات السياحة والصيد البحري والنشاطات الملحقة وذلك لتطوير وتنمية هذه المجالات.
- * تقديم القروض المتوسطة وطويلة الأجل من أجل البناء والتشييد.
- * يلعب دور الوسيط للعمليات المالية، للإدارات الحكومية، إصدار سندات العامة وتقديم القروض لقاء السندات العامة إلى الإدارات المحلية وتمويل مشتريات الدولة والولاية والبلدية والشركات الوطنية².

كما يعتبر القرض الشعبي الجزائري من أهم البنوك المتدخلة في تمويل قطاع السكن ومن خصائص القروض التي يقدمها أنها قروض طويلة الأجل تمتد مدتها ما بين 15 و 20 بمعدل فائدة متغير، وهي قروض موجهة إما بشراء مسكن جديد من مالك خاص أو من مقاول عقاري أو لبناء مسكن ذاتي أو توسيعه أو تطويره و تهيئته.

¹ - قانون رقم 90-10، مرجع سابق.

² - عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 82.

الفرع الثالث:

البنك الوطني الجزائري BNA

يعتبر البنك الوطني الجزائري أول البنوك التجارية التي يتم تأسيسها في الجزائر المستقلة.

أولاً: نشأته

تم تأسيس البنك الوطني الجزائري بموجب الأمر رقم 66-178¹ المؤرخ في 13 جوان 1966 ولقد عوض تأسيسه البنوك الأجنبية التالية:

القرض العقاري للجزائر وتونس و القرض الصناعي والتجاري البنك الوطني للتجارة والصناعة في إفريقيا وبنك باريس وهولندا ومكتب معسكر للخصم واندمجت كل هذه البنوك في البنك الوطني الجزائري وهو بنك تجاري يخضع لقانون التجارة باعتباره شركة².

ثانياً: مهام البنك الوطني الجزائري

إن البنك الوطني الجزائري يقوم بجمع الودائع ويخدم القطاعين الخاص والعام وبالتالي يقوم بجميع النشاطات التي يقوم بها بنك الودائع وأما في قطاع السكن فيقوم البنك الوطني الجزائري بخصم الأوراق التجارية في ميدان التشييد فالبنك يقدم قروض للأفراد دون المتعاملين في الترقية العقارية من أجل حصولهم على سكن من أجل شرائه أو بنائه أو توسيعه أو ترميمه³.

¹ - أمر رقم 66-178 مؤرخ في 13 جوان 1966، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري، وتحديد قانونه الأساسي،

جريدة رسمية، عدد 51 صادر بتاريخ 14 جوان 1966

² - الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 188.

³ - مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 39.

الفرع الرابع:

البنك الخارجي الجزائري BEA

يعتبر البنك الخارجي الجزائري ثالث وآخر بنك تجاري يتم تأسيسه تبعا لقرارات تامين القطاع البنكي.

أولا: نشأته

تأسس البنك الخارجي الجزائري في 1 أكتوبر 1967 بموجب الأمر رقم 67-204¹ ولقد تم إنشاؤه على أنقاض خمسة بنوك أجنبية وهي (القرض الليوني، الشركة العامة، قرض الشمال، البنك الضماني للجزائر والمتوسط، بنك باركليز) يعد البنك الخارجي الجزائري ثالث بنك ينشأ على أثر قرارات التأميم للبنوك الأجنبية، وهذه القرارات تزامنت مع وضع أول مخطط للتنمية لذلك تغيرت شبكة التمويل الوطنية والأهداف المنوطة به².

ثانيا: مهام البنك الخارجي الجزائري

يقوم البنك الخارجي الجزائري بكل المهام التي تقوم بها البنوك التجارية منها جمع الودائع وفي جانب الإقراض بتكفل بتمويل عمليات التجارة الخارجية فهو يقوم بمنح القروض للاستيراد مثلا كما يقوم بتأمين المصدرين الجزائريين وتقديم الدعم المالي لهم³. ولكن لم يكن يتخصص في هذا المجال فقط بل امتد البنك الخارجي الجزائري إلى منح قروض متوسطة وطويلة الأجل لغرض تمويل السكن وتتجه القروض السكنية التي يمنحها البنك الخارجي الجزائري من أجل الحصول على سكن جديد لدى مقاول عقاري، أو بناء سكن ذاتي أو ترميم سكن وتوسيعه.

¹ - أمر رقم 67-204 مؤرخ في 01 أكتوبر 1967، يتضمن إحداث البنك الخارجي الجزائري، جريدة رسمية، عدد 82،

صادر بتاريخ 06 أكتوبر 1967

² - مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 40.

³ - الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 190.

الفرع الخامس: بنك التنمية المحلية

وسنتطرق إلى نشأته ومهامه

أولاً: نشأته

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-86 المؤرخ في 30 أبريل 1985¹، بمبادرة من القرض الشعبي الجزائري الذي انبثق عنه، ولقد استقل هذا البنك عن القرض الشعبي الجزائري ابتداء من 20 فيفري 1989، وذلك بموجب قانون رقم 88-04 المتعلق باستقلال المؤسسات العمومية².

والتي يتم تحويلها إلى شركات ذات أسهم، وقد أخذ حوالي 35 فرع من فروع القرض الشعبي الجزائري.

ثانياً: مهام بنك التنمية المحلية.

يقدم بنك التنمية المحلية القروض السكنية، وذلك من أجل التقليل من أزمة السكن وتوفير المساكن لمختلف فئات المجتمع، وهذه القروض تقدم إما من أجل شراء سكن جاهز، البناء الذاتي أو حالة التوسع والترميم.

وفي سنة 2003 شرع في تطبيق البيع على التصاميم كما كشف المدير العام لبنك التنمية المحلية أن البنك ينفرد في تطبيق نوع خاص من القروض البنكية وهو القرض مقابل رهن³.

¹ - مرسوم رقم 85-86 مؤرخ في 30 أبريل 1985، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 19 لـ 01 ماي 1985.

² - قانون رقم 88-04 المؤرخ في 12 يناير 1988، يعدل ويتم الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون التجاري ويحدد القواعد الخاصة، المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية جزائرية، عدد 02، صادر بتاريخ 13 يناير 1988.

³ - الموقع الإلكتروني الخاص ببنك التنمية المحلية
arabe. htmlwww.bld.dz/arabe/immob1

الفرع السادس:

بنك البركة

ويعتبر بنك البركة مؤسسة مختلطة جزائرية و سعودية

أولاً: نشأته

أسس بنك البركة في 6 ديسمبر 1990 أي بعد عدة أشهر من صدور قانون النقد والقرض رقم 90-10¹ الصادر في 14 أبريل 1990، وباعتباره بنك مختلط فيمثل الجانب الجزائري بنك الفلاحة والتنمية الريفية، بينما يمثل الجانب السعودي بنك البركة والذي يقع مقره في جدة، وقد تم توسيع الحصص بشكل يعطي للجانب الجزائري 51%، مقابل 49% من رأس المال للجانب السعودي².

وهو عبارة عن بنك تجاري وتخضع النشاطات البنكية التي يقوم بها إلى قواعد الشريعة الإسلامية

ثانياً: مهامه

تتمثل أهم نشاطاته في:

- تلقي الودائع النقدية وفتح الحسابات النقدية ضمن الأوراق التجارية
- تحويل الأموال داخليا وخارجيا ويقوم بمنح قروض لأهداف ذات طابع إنتاجي
- خلق وتسيير الأموال الموجهة للأهداف والنشاطات الاجتماعية³
- وتصل قيمة القرض إلى 80% من مبلغ الحيازة، بشرط أن يحوز الشخص على 20% من ثمن الشيء الممول، وهذه القروض لا تفرض عليها فوائد لأنها تخضع إلى قواعد الشريعة الإسلامية⁴.

¹ - قانون 90-10، المتعلق بالنقد والقرض، مرجع سابق.

² - الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 203.

³ - مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 42.

⁴ - الموقع الإلكتروني الخاص ببنك البركة

المطلب الثاني:

المؤسسات الداعمة لنشاط البنوك التجارية في تمويل السكن

لتسهيل نشاط البنوك التجارية وتشجيعها على تمويل السوق السكني، قامت الدولة بإنشاء العديد من المؤسسات المالية، لمساعدة البنوك في تقديم القروض للعملاء، وإضافة إلى المصادر الخارجية للتمويل العقاري

الفرع الأول:

الصندوق الوطني للسكن

انتهجت الدولة بعد سنة 1990 سياسة جديدة، لتمكين العائلات من الحصول على ملكية سكن وذلك بتخصيص إعانة مالية بدون تعويض وبمعدل على حسب المداخل وهذه الإعانة صادرة عن ميزانية الدولة والتي فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن (CNL) لضمان سيرها¹.

أولاً: نشأته

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144² المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن نصت عليه المادة الأولى منه على أن "الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري"، وحسب نص المواد 1، 2، 3 من المرسوم

¹ - عرار الياقوت، مرجع سابق، ص 87.

² - مرسوم تنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق لـ 12 ماي 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 25 لـ 29 ماي 1991.

التنفيذي رقم 94-111¹ المعدل المقسم للمرسوم التنفيذي 91-144 فإن الصندوق الوطني للسكن يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير. ويعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر أنشئت من أجل تنظيم حسن تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة لذوي الدخل المتوسط من إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن ترقوي أو بناء في إطار البناء الذاتي².

ثانيا: مهامه

لقد نصت المادة 5 من الأمر 94-111 على مهام الصندوق الوطني للسكن والتي تتمثل في:

* تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي، السكن والإيجار وامتصاص السكن القصديري مع إعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البيانات.

* ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الاجتماعي باستعمال موارد غير مرتبطة بالميزانية³.

* إنجاز كل الدراسات والتحقيقات والبحوث المتعلقة بالسكن، تقديم الخبرة التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئة المعنية تبادل النشاطات الإعلامية والخبرات والملتقيات لتطوير وترقية السكن⁴.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 94 - 111 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91 - 144،

المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن

² - مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 58.

³ - ابتسام طويال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

"CNEP-Banque"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005.

⁴ - الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق الوطني للسكن www.cnl.gov.dz

ولقد أبرم الصندوق CNL اتفاقين مع البنوك التجارية أولها القرض الشعبي الجزائري وثانيتهما الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهذا لتنسيق العمل بينهم¹ ولقد عرفت المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000² المساعدة المالية على أنها "الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة المالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة أو عن طريق إقراض مالية.

الفرع الثاني:

شركة ضمان القروض العقارية

لتشجيع البنوك على المشاركة أكثر في تمويل السكن، قامت الدولة بإصلاحات عديدة تخص نظام تمويل السكن، وهذا بإنشاء: وسائل قانونية جديدة تسمح بحل مشكلة السيولة وتقليل نسبة المخاطر لدى البنوك، وكذا تسهيل إعادة تمويلها، فاستحدثت مؤسسات مالية سكنية، أهمها ضمان القرض العقاري³.

أولا: نشأة شركة ضمان القرض العقاري

أنشئت شركة ضمان القرض العقاري في 5 أكتوبر 1997، وبدأت مهامها بصفة رسمية في 1 جويلية 1998، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية، وهي شركة ذات أسهم يبلغ رأسمالها مليار دينار جزائري، وتخضع للقانون التجاري، وقد قدمت أول تقرير

¹ - مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 55.

² - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر 2000 يحدد كفايات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 مؤرخ في 4

أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل CNL في مجال الدعم المالي للأسر، جريدة رسمية، العدد 6، صادر بتاريخ 11 مارس 2000.

³ - مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 45.

لأنشطتها السنوية في 1999، وتتولى هذه الشركة مهنة ضمان القروض الرهنية الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية وتضمن التمويلات الرهنية الممنوحة في مجال السكن¹.

ثانيا: مهام شركة ضمان القرض العقاري

تتمثل مهام شركة ضمان القرض العقاري في:

- 1- إعطاء ضمانات للقروض التي تمنح من أجل الحصول على عقار ذو طابع سكني أو من أجل القيام بالترقية العقارية بصفة عامة من طرف المؤسسات المالية والبنوك التجاري.
- 2- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن النزاعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة الزبون لاسترجاع الديون
- 3- تسيير شركة القرض العقاري.
- 4- معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين وبصفة عامة العمليات المالية العقارية².

الفرع الثالث:

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

من أجل تمكين المرقى العقاري من إيجاد مصدر لتمويل مشاريعه السكنية، استحدث المشرع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ألزمه أن يكتسب تأمينا إجباريا لدى هذا الأخير يغطي عجزه المادي أو إفلاسه³.

أولا: إنشاؤه:

تأسس صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03⁴ المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن الترقية العقارية.

¹ - الموقع الإلكتروني الخاص بشركة ضمان القروض العقارية www.SGCT.dz.com

² - يلس مباركة المولودة كباب، " الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك الترقية في مجال السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011-2012، ص 43.

³ - مكдал سعدية، مرجع سابق، ص 43.

⁴ - مرسوم تشريعي رقم 93-03 مرجع سابق.

واستنادا لنص المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01¹ المؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 والتي تنص على ما يلي : " تعدل وتتم المادة 121 من قانون رقم 89-26، المؤرخ في 31 ديسمبر 1989 " والمتضمن قانون المالية لسنة 1990 كما يلي "المادة 121: يمكن إحداث صناديق الضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات نشاطات الاقتصاد عن طريق التنظيم، وهذا الصندوق عبارة عن مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلالية الإدارية والمالية².

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 97/406³ المؤرخ في 07 نوفمبر 1997 الذي يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

تنص مادته الرابعة أنه "ينضم إلى الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط في الترقية العقارية على النحو المحدد في أحكام المرسوم التشريعي رقم 93/03⁴ إلا أن هذا المرسوم التشريعي ألغي بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ثانيا: أهدافه

الهدف من إنشاء الصندوق هو ضمان حقوق المستثمرين(المالكين) في حالة عدم الملاءة المستقبلية للمتعهدين العقاريين حيث يفرض على هذا الأخير تأمين إجباري يأخذ شكل شهادة ضمان التكوين ملحقه بعقد البيع بهدف ضمان استرجاع الدفعات التي تحصل

¹ - مرسوم تشريعي رقم 93-01 مؤرخ في 19 جانفي 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر، عدد14، صادر بتاريخ 09 فيفري 1993.

² - عرار الياقوت، مرجع سابق ص 107.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتعلق بإنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، عدد 73، صادر بتاريخ 1997

⁴ - مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 03 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، 03 مارس 1993. مرجع سابق.

عليها المتعهد العقاري في حالة الإخلال بالتزاماته مثلاً: إثبات اختفاء أو انسحاب المتعهد العقاري، وفاة المتعهد العقاري، إفلاس مؤسسة الترقية العقارية، إثبات اختلاس المتعهد العقاري لأموال المستفيدين من المساكن¹.

ثالثاً: المزايا التي يوفرها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

يوفر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية عدة مزايا بالنسبة:

- 1- **للعمل:** ضمان قيمة الدفعات المحولة إلى المتعهد العقاري.
- 2- **المركبي العقاري:** الحصول على كفالة مقدمة من قبل صندوق، بالإضافة إلى الاستعمال القانوني للتسبيقات (القروض + المساهمات الشخصية للعملاء) في إطار نشاط الترقية.

- 3- **بالنسبة للبنك:** منح قروض سكنية في إطار تنظيم مؤمن من طرف الصندوق يسمح بتقليص حجم الأخطار المترتبة عن منح هذه القروض².

أما بالنسبة لشركة إعادة التمويل الرهني فستتطرق إليها بالتفصيل في الفصل الأول من الباب الثاني في معرض الحديث عن الأطراف الفاعلة في عملية التوريق، وتجدر الإشارة هنا إلى أن البنوك التي أمضت معها اتفاقية لإعادة التمويل هي:

- القرض الشعبي الجزائري CPA
- بنك التنمية المحلية BDL
- البنك الوطني الجزائري BNA
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEPI Banque
- بنك الإسكان للتجارة والتمويل.
- الجزائر بنك الخليج AGB.

¹ - ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص 107.

² - ابتسام طوبال، مرجع نفسه، ص 110.

الفرع الرابع:

المصادر الخارجية للتمويل العقاري

وتمثل جميع المصارف والمؤسسات المالية والحكومات الأجنبية التي تقدم الأموال لغاية إقامة المشاريع العقارية والإسكانية، وتقدم هذه الأموال على شكل قروض طويلة الأجل، أو على شكل المشاركة في ملكية المشروع العقاري المطلوب تمويله، وتقدم غالباً من المؤسسات الدولية المتخصصة في تمويل المشروعات الاقتصادية الاستثمارية الإنمائية أو من الحكومات التي تساعد الدول النامية على النهوض باقتصادياتها ومن الأمثلة على ذلك البنك الدولي للإنشاء والتعمير والذي يقدم القروض للحكومات لتطوير قطاعاتها المختلفة ومن ضمنها الإنشاءات والإسكان¹.

¹ - إبراهيم مروان الخانجي، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان، (الأردن، الجامعة الأردنية 1995)، ص ص 31.32.

ملخص الفصل

ما يمكن استخلاصه من الفصل الثاني هو أن التمويل الرهني العقاري لا يعتبر مركز اهتمام من قبل غالبية البنوك، التي لا تبدي حماسة لتطوير هذا النوع من الأسواق (القروض الرهني)، وليس لديها الوسائل ولا التقنية اللازمة لأجل ذلك.

فالسوق الابتدائية تعتبر في حالة انطلاق وموارد التمويل طويلة الأجل غير متواجدة، وما يميز هاته السوق ارتفاع أسعار السكن الترقوي، ولتطوير سوق القرض العقاري ينبغي أخذ بعين الاعتبار، قيام الدولة بالإصلاحات القانونية اللازمة في مجال القرض وكذا جذب اهتمام غالبية البنوك حول القرض العقاري بتحسيسهم بمدى مردودية هذا الجانب على مدى طويل الأجل، بالإضافة إلى توفير المساعدة للمؤسسات المالية المعنية بالقرض الرهني و إحداث برامج تكوين مهني مرتبط بهذا المجال.

الباب الثاني
توريق الرهونات
العقارية

إن دراسة إعادة التمويل الرهني أو التوريق باعتباره أحد الآليات المستحدثة لتمويل البنوك والمؤسسات المالية المقرضة خاصة في الآجال الطويلة، وأيضا كتقنية مالية جديدة في المجال البنكي، تستدعي الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع من حيث المفهوم والأطراف القاعلة في عملية التوريق.

إن أهمية هاته التقنية التي تتكفل بتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية، يكمن في أنها تسمح باسترداد معجل لمبالغ القروض الرهنية لتستفيد منها البنوك في منح قروض جديدة، مع الاطلاع على تجارب بعض البلدان في مجال هاته التقنية وخاصة التجريبتين الجزائرية والمغربية، لتوضيح مدى محدودية التجربة الجزائرية في هذا المجال، لا سيما أن المشرع الجزائري قد حصر مجال تطبيق آلية التوريق في القروض الموجهة لتمويل السكن فقط (الفصل الأول)

إن الإفراط والتمادي في توريق قروض الرهن العقاري، وعدم التحقق من الجدارة الائتمانية للمقترضين، وغيرها من الأسباب التي أدت إلى تحول التوريق من أداة إلى التمويل وتقنية لتوفير السيولة للبنوك، إلى سبب في وقوع الأزمة المالية العالمية التي عرفها العالم في السنوات من 2001 إلى 2008، والتي أدت إلى انهيار العديد من الأسواق المالية والمصارف العالمية ابتداء من الولايات المتحدة الأمريكية وامتدت لتشمل العديد من بلدان العالم.

إن الأزمة المالية العالمية الاخيرة، أدت إلى طرح موضوع البدائل المطروحة ضمن الأدوات المالية الإسلامية، كضرورة لتقادي أزمات الرهن العقاري وحماية حقوق واستثمارات الأشخاص، بالاهتمام والتركيز على جهود الإصلاح الذي يتوافق مع أجندة التمويل الإسلامي، كالسعي لإيجاد منتجات مالية جديدة لا تتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية وتلبي مختلف صيغ التمويل (الفصل الثاني)

الفصل الأول:

الإطار القانوني للتوريق

إن التوريق من ضمن التقنيات والابتكارات المالية الأهم في الأسواق المالية، حيث أن هاته الآلية تجاوزت الوساطة المالية التقليدية ويعود ظهوره إلى سنوات الثلاثينات من القرن الماضي في الولايات المتحدة الأمريكية أين أحدث تغيرات واضحة في طريقة تلبية الاحتياجات الائتمانية للمستهلكين والشركات.

ونظراً لأهمية التوريق سنتطرق إلى مختلف الجوانب المتعلقة بهذه التقنية من خلال

هذا الفصل في المباحث التالية:

المبحث الأول: مفهوم التوريق

المبحث الثاني: الأطراف الفاعلة في عملية التوريق.

المبحث الأول:

مفهوم التوريق

سنتطرق في مفهوم التوريق إلى تعريف التوريق في المطلب الأول، وكذا التوريق في بعض الأنظمة المقارنة في المطلب الثاني، وأخيرا إلى موقع التوريق في النشاط المصرفي، بما في ذلك من الأساس القانوني للتوريق، أساليبه، تميزه في بعض الأنظمة المشابهة وأهميته في النشاط المصرفي وذلك في المطلب الثالث من هذا المبحث.

المطلب الأول:

التعريف بالتوريق

سيتم في هذا المطلب التعريف بالتوريق لغة (الفرع الأول) والتعريف الفقهي (الفرع الثاني) وأخيرا التعريف التشريعي (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

التعريف اللغوي

التوريق لغة: مصدر وَرَّقَ يقال قد ورقت الشجرة توريقا و أورقت إيراقا، أخرجت ورقها، وشجرة وارقة ووريقة وورقة خضراء الورق ،حسنة، والوارقة: الشجرة الخضراء الورق الحسنة، وورق الشجرة: يرقها ورقا أخذ ورقها. ويقال رِق لي هذه الشجرة ورقا أي خذ ورقها و الورق والورق و الورق الرقة : الدراهم. المستورق: الذي ي طلب الورق والوراق: الرجل الكثير الورق، وأورق الرجل : كثر ماله¹.

¹ - أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، لسان اللسان (تهذيب لسان العرب)، الجزء الثاني، دار الكتب العلمية، لبنان، 1993، ص 730.

وقد ورد ذكر الورق - بكسر الراء في القرآن في قوله تعالى في قصة أصحاب الكهف: (ابعثوا أحكم بورقكم هذه إلى المدينة فلينظر أيها أزكى طعاما)¹ هي بكسر الراء قرأه ابن كثير ونافع وابن عامر والكسائي وحفص عن عاصم، وقرأ أبو عمر وحمزة وأبو بكر عن عاصم "بورقكم" بسكون الراء، وحذفوا الكسرة لثقلها، وهما لغتان، وقرأ الزجاج "بورقكم" بكسر الواو وسكون الراء².

الفرع الثاني:

التعريف الفقهي

لقد اختلفت التعاريف الواردة في التوريق حسب اختلاف الجهة التي يرى من خلالها الفقه التوريق، فهناك من يركز على المزايا أو المخاطر أو الأطراف ومن بين هاته التعاريف "التوريق هو عملية تحويل القروض من أصول غير سائلة إلى أصول سائلة، أي تحويل الديون من المقرض الأساسي إلى مقرضين آخرين"³ ويعرف على أنه "أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة بأصول، ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية، تقليلا للمخاطر وضمانا للتدفق المستمر للسيولة النقدية"⁴.

¹ - الآية رقم 19 من سورة الكهف.

² - تفسير القرطبي 375/10. طبعة درا الكتب المصرية، القاهرة، نفلا عن أحمد محمد لطفي أحمد، ص 10 (التوريق

وتطبيقاته في المصاريف الإسلامية)، دار الفكر والقانون، المنصورة، 2013

³ - بلعوز بن علي، محمدي الطيب أحمد، دليلك في الاقتصاد: النقدي، البنكي، الدولي، الأسواق المالية، المالية العامة، دار الخلدونية، الجزائر سنة 2008، ص 165.

⁴ - سعيد عبد الخالق، توريق الحقوق المالية، البوابة القانونية، منشور عبر شبكة الانترنت صفحة

ويعرف أيضا" هو أحد الآليات المستحدثة التي تسهم في تعزيز قدرات السوق المصرفية وفي تنشيط أسواق المال في آن واحد، وهو عملية تلجأ إليها مؤسسة الائتمان التي ترغب في الاسترداد المعجل للائتمان الممنوح للعملاء، فتقوم بحالة محفظة حقوقها على هؤلاء العملاء إلى منشأة متخصصة في الاستثمار الجماعي لمحافظة الحقوق، وتعقد الحالة وما تدره من عائد، تتولى منشأة الاستثمار طرح محفظة الحقوق للاكتتاب في صورة صكوك مالية، ويمكنها بالتالي أن تفي بثمان الحالة لمؤسسة الائتمان من الحصص النقدية للمكتتبين.

ويسترد حاملي الصكوك مدخراتهم من خلال رجوع منشأة الاستثمار على المدنيين بقيمة المحفظة، بمقتضى الحالة المتعلقة، أما أرباحهم من عملية الاستثمار فتولد من الفارق بين الثمن المدفوع للحالة المنعقدة والقيمة الاسمية لمحفظة الحقوق مضافا إليها الفوائد المتفق عليها في عقد الائتمان¹.

الفرع الثالث:

التعريف التشريعي للتوريق

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف عملية التوريق في المادة 02 من القانون رقم 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية².

وجاء التعريف كما يلي: "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

- التوريق: عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم هذه العملية على مرحلتين: *تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.
- *قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.

¹ - هشام فضلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة (التوريق)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004، ص 5.

² - قانون رقم 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، مرجع سابق.

كما تطرق أيضا المشرع المغربي إلى تعريف التوريق - أو كما أطلق عليه تسمية التسنيد: وذلك في المادة 2 من القانون 10-98¹ المتعلق بتسنيد الديون الرهنية وجاء التعريف كما يلي:

"التسنيد: العملية المالية المتمثلة في قيام صندوق توظيف جماعي للتسنيد بشراء ديون رهنية يؤدي ثمنها بواسطة حسيطة إصدار حصص ممثلة لتلك الديون، وعند الاقتضاء بواسطة حسيطة اقتراض سندي معتمد على تلك الديون وفقا للأحكام الواردة في هذا القانون. في حين عرفت المادة الثانية من القانون 06-33² الجديد المتعلق بتسنيد الديون الرهنية وغير الرهنية التسنيد بقولها" هو العملية المالية المتمثلة في قيام صندوق توظيف جماعي للتسنيد بتملك ديون مؤسسة أو مجموعة مؤسسات مبادرة بواسطة إصدار حصص وعند الاقتضاء سندات دين.

من خلال ما سبق في التعاريف الفقهية والتشريعية تظهر الاختلافات سواء كان ذلك بالنسبة للمصطلح أو التسمية أو فيما يخص المجال المحدد لعملية التوريق وتوضح ذلك فيما يلي:

أولا: بالنسبة للتسمية

أطلق على هاته الأداة المالية المستحدثة عدة تسميات من بينها:

1-التوريق: وأطلق هذا المصطلح نسبة إلى الأوراق المالية، عند عملية تحويل الحقوق من ديون إلى أوراق مالية قابلة للتداول.

¹ - ظهير شريف رقم 1-99-193 صادر في 13 جمادى الأولى 1420 الموافق لـ 25 غشت 1999 بتنفيذ القانون رقم

10-98 الصادر بتاريخ 16 سبتمبر 1999 بتنفيذ القانون رقم 10-98

² - ظهير شريف رقم 01-08-95 الصادر في 20 شوال 1424 (20 أكتوبر 2008) بتنفيذ القانون رقم 06-33 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول.

إلا أن البعض انتقد هذا المصطلح واعتبره غير جامع لأنه يبرز فقط إحدى مراحل العملية، وهي المرحلة الثانية أين يتم عملية تحويل الحقوق إلى أوراق مالية، دون المرحلة الأولى والتي تتمثل في نقل محفظة الحقوق إلى المنشأة الوسيطة.

2- التسديد: وأطلق هذا المصطلح نسبة إلى السندات، وهو عملية تحويل الديون إلى سندات يتم تداولها من المقرض الأساسي إلى مقرضين آخرين.

3- التصكيك: وأطلق نسبة إلى الصكوك وهو تحويل الموجودات أو الأصول إلى صكوك، ومعنى التصكيك هو ورقة مالية تثبت لحاملها أو صاحبها حقا في المال، وفي اصطلاح الفكر المالي التقليدي يطلقون لفظ الصك كأحد الأوراق المالية.

4- الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة:

أطلق هذه التسمية على التوريق على اعتبار أن البعض¹ اعتبرها مصلح التوريق قاصر على إظهار كل الجوانب الخاصة بالعملية فهو حسب رأيهم ينطبق على المرحلة الثانية من العملية دون الأولى لذا يفضل عليه تعبير الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة إذ أنه يستوعب النظام بمرحلتيه.

ثانيا: بالنسبة لمجال التوريق

من خلال التعريفين السابق ذكرهما للمشرعين الجزائري والمغربي فإنه يمكن استنتاج اختلاف في مجال الأصول محل التوريق أو ما يمكن القول عنه استباق التشريع المغربي التشريع الجزائري بخطوة في هذا المجال.

حيث يتبين أن المشرع الجزائري قد قصر مجال التوريق على القروض الرهنية، التي عرفها في المادة الثانية من القانون 06-05، المتعلق بتوريق القروض الرهنية²، بأنها

¹ - هشام فضلى، مرجع سابق، ص، 6، 7.

² - المادة 2 من القانون 06-05، مرجع سابق.

السلفيات الممنوحة في البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن - اقتناء مسكن، إصلاحه، توسعه، بناء مسكن - ومن هنا يتضح أن المشرع الجزائري حصر هذا القانون بقطاع السكن، دون باقي القطاعات الأخرى.

أما المشرع المغربي بناء على التعريفين السابق ذكرهما فيتضح أن في تعريفه للتوريق في المادة الثانية من قانون 10-98¹ يخاطب الديون الرهنية، فهو منح صندوق التوظيف الجماعي للتسديد صلاحية شراء الديون الرهنية فقط، في حين أن القانون الجديد رقم 33-06² يخاطب الديون الرهنية وغير الرهنية، حيث أن المشروع المغربي استخدم لفظ "الديون" دون أن يحدد إذا كان الأمر يتعلق بديون رهنية أم غير رهنية وهو ما يؤكد أن المشرع المغربي في القانون الجديد وسع من دائرة الديون التي يمكن توريقيها.

المطلب الثاني:

التوريق في بعض الأنظمة المقارنة و القانون الجزائري

سنتطرق في هذا المطلب إلى التوريق في بعض الأنظمة المقارنة بدءا، بالتوريق في الولايات المتحدة الأمريكية، فرنسا المغرب، بريطانيا وأخيرا إلى التوريق في الجزائر.

الفرع الأول:

التوريق في الولايات المتحدة الأمريكية

تعتبر الولايات المتحدة الأمريكية مهد ولادة وتطور تقنية توريق الديون، وظهرت هذه التقنية بهدف التخفيف من المشاكل التمويلية التي كان يعاني منها قطاع السكن مما جعلت

¹ -المادة 2 من القانون 10-98 خاص توريق الديون الرهنية المغربية، مرجع سابق.

² -القانون رقم 33-06 المتعلق بالديون الرهنية و غير الرهنية ، مرجع سابق.

منه قطاعا غير مؤهلا، وهذا الضعف على مستوى قطاع السكن كان مرجعه إلى عاملين أساسيين هما:

• العامل الأول: يتمثل في ارتفاع أسعار الفائدة

• و العامل الثاني يتمثل في "قاعدة Q "

وهي قاعدة تهدف إلى وضع سقف الأسعار الفائدة على الودائع المطبقة من طرف البنوك، وقد تم تحديدها بـ 6.25% على الودائع من 30 إلى 59 يوما و 7.5% على الودائع التي يفوق أمدها سنة، وقبل أن يتم تبني تقنية توريق الديون في الولايات المتحدة الأمريكية، كانت هناك خطوات تهدف إلى التخفيف من العجز في مجال تمويل قطاع السكن، لكن الأزمة الاقتصادية التي طالت الولايات المتحدة الأمريكية في بداية الثلاثينات، دفعت المودعين تحت ضغط الخوف إلى سحب ودائعهم من صناديق التوفير، وفي مقابل ذلك توسعت مخاطر القروض التي كانت تمنحها صناديق التوفير على المدى الطويل خاصة بعد عدم أدائها من طرف المقترضين لعجزهم عن الوفاء¹.

ومن هنا عملت الولايات المتحدة الأمريكية بعد الأزمة الاقتصادية الكبرى لسنة 1929 المسماة بأزمة الكساد، على إعادة التوازن للنظام المالي الأمريكي، مع التركيز على الهدف الأساسي آنذاك وهو تمويل السكن فتم عام 1930 وضع النظام المالي الأمريكي لتمويل السكن في نفس الوقت مع النظام المصرفي، لينتج بذلك تقسيم ثنائي للنظام المالي بإيجاد قطاعين، القطاع الأول يمثل قطاع البنوك التجارية والتي كان نشاطها يركز أكثر

¹ - سفيان أدريوش، تسنيد الديون الرهينة- مقارنة قانونية ومالية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص (قانون الأعمال المغربي)، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وجدة، السنة الجامعية 2004-2005، ص ص 41-42.

على التعامل مع الشركات والمؤسسات، والقطاع الثاني كان يضم صناديق الادخار هذه الأخيرة لعبت الدور الرئيسي في عملية تمويل الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية¹. وفي هذه الفترة تعرض هذا القطاع إلى مشكلة عجز المؤسسات المالية في تمويله، وذلك بسبب اعتمادها على موارد قصيرة الأجل لتمويل قروض طويلة الأجل، ولذلك تم إنشاء مؤسسة (FHLB) البنك الفدرالي لتمويل السكن في 1930 (Fédéral Home Loan Bank) وهي مؤسسة تعمل على نظام التسهيلات المالية (SMF) Secondary Mortgage Facility الذي يقوم على أساس توفير الأموال اللازمة من أجل وضعها تحت تصرف السوق العقارية الأولية ويتم ذلك عن طريق خلق مؤسسات متخصصة تقوم بإصدار سندات في السوق المالية بحيث تستعمل مبالغها في إعادة تمويل المحافظ المالية المقدمة من طرف البنوك العقارية أو التجارية².

أما في ما يخص قوانين الإسكان التي صدرت في الولايات المتحدة الأمريكية ففي 1934 صدر القانون الوطني للإسكان وترتب عليه ما يلي:

- تأسيس الإدارة الفدرالية للإسكان:

Federal Housing Administration (FHA)

وتركزت مهمتها في تأمين قروض الرهن العقاري ضد خطر العجز.

- إنشاء الهيئة الوطنية الفدرالية للرهن العقاري: (Fannie mae)

Federal National Mortgage Association

وتعتبر أول مؤسسة مالية متخصصة في إعادة تمويل الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية كنموذج متطور لتمويل السكان.

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، 2016، ص 11.

² - عمر طالب، عبد الحميد عوفي، "إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH" مجلة الأكاديمية المفتوحة في الدنمارك العدد الثاني، 2007، ص 10.

أما في سنة 1968 تم إجراء تعديلات على القانون الوطني الإسكان وترتب عليه ما يلي¹:

- فصل الهيئة الوطنية للرهن العقاري إلى هيئتين

أ- الهيئة الوطنية الفدرالية للرهن العقاري Fannie Mae

ب- الهيئة الوطنية الحكومية للرهن العقاري Ginnie Mae

وتعتبر Fannie Mae هي أول هيئة قامت بأول عملية توريق ديون رهينة، وأطلق اسم (تروست) على أو عملية توريق للديون الرهنية وكان ذلك سنة 1981، ولقد بلغت قيمة السندات التي أصدرتها من سنة 1981 إلى نهاية سنة 1989 ما يقارب 220 مليار دولار².

الفرع الثاني:

التوريق في فرنسا

نظم المشرع الفرنسي عملية توريق الديون مستمدا فكرتها من التجربة الأمريكية سنة 1988، وذلك بإصدار القانون 88-1201 المؤرخ في 23 ديسمبر 1988³ المتعلق بإنشاء

¹ - أحمد الشافع، أثر عمليات التوريق المصرفي في ظهور الأزمة المالية العالمية (2002-2009)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع نقود مالية وبنوك، جامعة عمار تليجي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، الأغواط، 2013-2014 ص 28.

² - سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، السنة الجامعية 2016-2017، ص 49.

³ - loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988, relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de Créances, JORF du 31 décembre 1988, [http:// www.legifrance.gouv.fr/](http://www.legifrance.gouv.fr/)

الصناديق المتخصصة في توظيف الديون الم جمعة (FCC)¹، والذي صدر بشأنه المرسوم التنفيذي 89-158².

وقد أقدم المشرع الفرنسي على عدة تعديلات لحقت الإطار القانوني المنظم لعملية توريق الديون بفرنسا وأول هذه التعديلات كانت سنة 1993 بموجب القانون رقم 93-06 المؤرخ في 4 جانفي 1993³ وعملت هذه القوانين المعدلة على تخطي النقائص في القانون السابق وأهم ما جاءت بها تعديلات 1993 هو توسيع دائرة الديون الممكن توريقها لتشمل الديون الممنوحة من طرف شركات التأمين، والمؤسسات الصناعية والتجارية بعد ما كانت مقتصرة على قروض مؤسسات الائتمان، ومؤسسات الادخار والإيداع.

وقد توالى التعديلات على قانون التوريق بعد 1993، حيث صدر قانون 1996/07/02 المتمم بمرسوم 1997/10/06، حيث وسع من دائرة الديون الممكن توريقها لتشمل حتى الديون الم جمدة والمشكوك فيها والمتنازع بشأنها وبذلك أصبحت عملية التوريق في فرنسا تشمل ديون مختلفة، سواء كانت رهنية أو ممنوحة بغرض اقتناء سيارات، وكذا ديون بطاقات الائتمان.

ورغم كل هاته التعديلات الهامة على المستويين التشريعي والتنظيمي إلا أن بعض النقائص دفعت المشرع الفرنسي إلى سن تعديلات جديدة وذلك بإصدار قانون 02-07-

¹ - Les fonds communs de Créances (FCC)

تعد الصناديق المتخصصة في توظيف الديون الم جمعة أو مؤسسات التوريق في فرنسا.

² - Décret d'application n° 89-158 du 9 mars 1989, portant l'application des articles 34 à 42 de la loi n° 88- 1201 du 31 décembre relatif aux fonds communs de Créances, JORF du 11 mars 1989.

[Httpm:// www.legifrance.gouv.fr/](http://www.legifrance.gouv.fr/)

³ - Loi n° 93-06 du 04 janvier 1993 relative aux Sociétés Civiles de placement immobilier, aux Sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de Créances, JORF, n° 3 du 04 janvier 1993,

[Httpm:// www.legifrance.gouv.fr/](http://www.legifrance.gouv.fr/)

1998 والتي أجازت توريق الديون التجارية وقدرة الصناديق المتخصصة في توظيف الديون على الاقتراض.

وفي سنة 1999 صدر قانون 1999-06-25 المتعلق بالادخار والحماية والذي سمح للصناديق المتخصصة في توظيف الديون بنقل الديون التي سقط أجلها¹. ورغم هذا التطور لعملية توريق الديون في فرنسا على المستويين التشريعي والتنظيمي إلا أن هناك بعض الفقه² اعتبره تطوراً بطيئاً إذا ما تمت مقارنته بالتجربة الأمريكية وحصر أسباب التطور الضعيف في ثلاثة مستويات وهي:

- 1- على مستوى الصناديق المتخصصة في توظيف الديون المجمعة
- 2- على مستوى نوع وطبيعة الديون التي تم توريقها
- 3- على مستوى مبلغ الإصدار السندي.

الفرع الثالث:

التوريق في المغرب

بالرغم من التطور الكبير لتقنية التوريق في بعض الدول كالولايات المتحدة الأمريكية، فرنسا، إلا أن المغرب لم يعرف هذه التقنية إلى غاية 25 غشت 1999، وبذلك ظهرت تقنية التوريق - كما يطلق عليها المشرع المغربي تسنيد الديون الرهنية، حيث اتخذت السلطات العمومية مجموعة من الإصلاحات المالية ووضع الإطار القانوني المنظم لهذه التقنية سنة 1999 بموجب القانون رقم 10-98 المنفذ بالظهير الشريف رقم 1-99-193 الصادر في 13 جمادى الأولى (25 غشت 1999).

¹ - سقلاب فريدة، مرجع سابق، ص 69.

² - أدريوش سفيان، مرجع سابق، ص 79.

لكن بالرغم من الايجابيات التي حققها هذا القانون لبعض المؤسسات البنكية (القرض العقاري والسياحي) إلا أنه لحقت به بعض النقائص، ومن أهمها القانون رقم 98-10 استهدف القروض الرهنية فقط، وهذا ما يؤثر على التفعيل الجيد لهذه التقنية. ولذلك قام المشرع المغربي بمجموعة من الإصلاحات أدت إلى صدور القانون رقم 06-33¹ والذي جاء ليسد الثغرات في القانون القديم ومستفيدا من تجارب الدول في هذا المجال وأهم التعديلات التي جاء بها هذا القانون هي وسع من دائرة القروض التي يمكن توريقها لتشمل حتى القروض غير الرهنية، كما تم الفصل بين مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع، إضافة إلى تعديلات أخرى كان الهدف منها وضع إطار قانوني مناسب لعملية التوريق يساعد على رفع نسبة التمويل بالمغرب.

الفرع الرابع:

التوريق في بريطانيا

تعتبر المملكة المتحدة من أولى الدول التي أخذت بتقنية توريق القروض، وذلك بعد النجاح الذي حققته الولايات المتحدة الأمريكية في هذا المجال خاصة حل الأزمة التي كان يعاني منها القطاع السكني.

وتجدر الإشارة إلى أن نظام الديون الرهنية والقروض العقارية في بريطانيا تعرف نوعا من الخصوصية وذلك راجع إلى خصوصية المفهوم الأنجلو سكسوني للرهن في حد ذاته²

1 - القانون 06-33، مرجع سابق

² - يميز الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا في تحديد مفهوم الرهن العقاري بين نظرتين: 1- نظرية القانون العام (Common Law)، 2- نظرية العدالة والإنصاف، والرهن في إطار نظرية القانون العام أو ما يعرف بالرهن القانوني هو نقل الشخص الراهن Mortgagor لحق عقاري يملكه إلى الشخص المرتهن Mortgagee، قصد ضمان تنفيذ التزام معين مع شرط الاسترداد، بمعنى أن الراهن إذا نفذ التزامه المنصوص عليه في عقد الرهن العقاري وفي الوقت المحدد يكون من

حيث ينقسم هذا الأخير إلى رهن في إطار القانون العام ورهن في إطار قواعد الإنصاف والعدالة.

و ما يهمنا أساسا في إطار توريق الديون هو نظام الرهون القانونية Legal Mortgages وذلك لأن شركات البناء البريطانية Building Sociétés التي كانت تحتكر تمويل القطاع السكني إلى غاية سنة 1984 كانت تعتمد بشكل أساسي على النظام المذكور، وتأتي شركات البناء في بريطانيا على رأس المؤسسات المانحة للقروض المضمونة برهون، وهي تخضع لنظام قانوني صارم، من حيث تأسيسها وتسجيلها لدى المكتب المركزي المخصص لهذا الغرض وخضوعها لرقابة لجنة شركات البناء البريطانية، وهي تسيطر على نصف سوق الادخار قصير الأمد نتيجة الفوائد التي تمنحها لأصحاب حسابات التوفير لديها.

وتعد شركات البناء في بريطانيا رائدة في سوق القروض الرهنية الموجهة للقطاع السكني، ورغم ذلك لم تساهم بشكل كبير في تطوير السوق الرهنية الثانوية وتفعيل آلية توريق القروض كأداة لإعادة التمويل الذاتي نظرا لما كانت تتوفر عليه من موارد مالية متأتية من ودائع زبائنها التي تغنيها عن توريق محفظة ديونها¹.

حقه استرداد الحق المرهون Retrocession من عند المرتهن، ونلاحظ أن خاصية الرهن القانوني الأمريكي والبريطاني تتجلى في كون الحق العقاري المرهون يخرج من الذمة المالية للمرتهن.

- أما الرهن في إطار نظرية العدالة والإنصاف فهو عقد ضمان التزام معين، أي أن النظرية المذكورة تأخذ بعين الاعتبار بنية الأطراف وهدفهم الحقيقي من وراء تفويت الحق العقاري، وبالتالي فإن مالك الحق المرهون طيلة مدة عقد الرهن في إطار نظرية العدالة والإنصاف هو الراهن نفسه وليس الشخص المرتهن.

لمزيد من التفاصيل يمكن الإطلاع على

- أدريوش سفيان، مرجع سابق، ص 58 وما بعدها.

¹ - أدريوش سفيان، المرجع نفسه، ص 59-60.

الفرع الخامس:

التوريق في الجزائر

لقد أولت الجزائر ومنذ الاستقلال اهتماما كبيرا بالتمويل العقاري، فارتكزت السياسة الوطنية على قيام الدولة بكل العمليات المتعلقة بالبرامج السكنية من حيث التمويل، الانجاز، التوزيع وذلك بالاعتماد على خزينة الدولة، هذا الاحتكار أدى إلى إنهاك خزينة الدولة وتفاقم أزمة السكن، مما دفع بالدولة للقيام بمجموعة من الإصلاحات بحيث أصبح سوق القروض الرهنية يشهد تدريجيا دخول مقرضين جدد بفتح المجال أمام البنوك الخاصة والعامة للمساهمة في تمويل قطاع السكن، ومن هنا ظهرت الحاجة إلى خلق مناخ مؤسساتي، وقانون يشجع البنوك على توسيع نشاطها في هذا المجال فتم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

- Société de Refinancement hypothécaire

ثم صدر القانون 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية الذي أعاد تأطير عمل هذه الشركة لتتحول إلى مؤسسة توريق، ولقد أتى هذا القانون ليسد الفراغ التشريعي في مجال نظام التوريق في الجزائر.

ويهدف هذا القانون المكون من 26 مادة إلى ضبط النظام القانوني الذي ينبغي تطبيقه على القروض الرهنية، كما يهدف إلى تنشيط السوق العقاري بالجزائر عن طريق منح المواطن بصفة عامة ومحدودي الدخل بصفة خاصة الوحدة السكنية المناسبة له، وكما يهدف أيضا إلى تمكين البنوك والمؤسسات المالية من حشد موارد تمويل جديدة لمضاعفة حجم إنتاج المساكن ولحداث هذا النشاط في الجزائر يندرج ضمن مسار إصلاح وتحديث المنظومة المصرفية الجزائرية كما يندرج ضمن تدعيم استراتيجية الحكومة المتعلقة بتطوير

الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، خاصة عندما تقرر انجاز مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي (2005-2009)¹.

إن الولايات المتحدة الأمريكية ليست فقط الموطن الأصلي لعملية توريق الديون الرهنية، بل عرفت هذه التقنية في هذا البلد تطورا سريعا وحقت نجاحا باهرا، بالمقارنة مع تجربة التوريق في كل من بريطانيا وفرنسا وكذا الدول حديثة العهد بهذه التقنية كالمغرب والجزائر.

ففي بريطانيا تقنية توريق الديون لم تعرف نفس النجاح الذي حققته الولايات المتحدة الأمريكية، وذلك يرجع إلى الإمكانيات المالية الهائلة المتوفرة في خزينة شركات البناء البريطانية، ودورها الفعال في تمويل القطاع السكني إذ أن المعدل السنوي لعمليات توريق الديون المنجزة في بريطانيا من سنة 1987 إلى 1996 لا يتجاوز المليارين من الجنيهات الإسترلينية.

أما في فرنسا فعملية توريق الديون لم تحقق الأهداف المبتغاة منها، فتطورها الضعيف نسبيا على مستوى المبالغ المحققة وعدد الصناديق المشتركة للديون المنشأة، ونوع الديون الذي انصبت عليها عمليات التوريق، إضافة إلى ارتفاع تكلفة توريق الديون، كلها أسباب حالت دون تحقيق المبتغى من عملية التوريق في فرنسا.

أما بالنسبة للجزائر والمغرب فإن توريق الديون تعتبر تجربة حديثة ناتجة عن مبادرة السلطات الرامية إلى تحديث الحقل المالي، ليستجيب بشكل أفضل للاحتياجات الخاصة

¹ - عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك، حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة مقدمة كجزء لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع بنوك وتأمينات، جامعة منتوري، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسنطينة، السنة الجامعية، 2007-2008، ص 106.

لبعض القطاعات، خصوصاً في إيجاد التمويل العقاري طويل الآجل، وتنويع مصادر التمويل.

المطلب الثاني:

موقع التوريق في النشاط المصرفي

يتضح موقع التوريق في النشاط المصرفي من خلال الأساس القانوني للتوريق كآلية تمويلية (الفرع الأول)، وأهميته (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الأساس القانوني للتوريق كآلية تمويلية

سنتطرق أولاً إلى أساليب التوريق ومن ثم نميزه عن التقنيات المشابهة له.

أولاً: أساليب التوريق

عرف نظام التوريق منذ نشأته ، تطوراً كبيراً ، وتنوعاً على مستوى أساليبه.

1- أساليب توريق الديون بالولايات المتحدة الأمريكية:

تنقسم إلى ثلاثة أنواع وهي:

أ- أسلوب " باس ثرو " Le pass-through

ينطوي أسلوب " باس ثرو " على ضمانات فعالة قصد تشجيع المستثمرين الماليين على توظيف مدخراتهم في السندات الصادرة، فهذه السندات تمثل ديونا رهنية مضمونة من قبل الدولة ممثلة في الوكالات الفدرالية المنشأة لإنعاش وتنشيط السوق الرهنية، ولقد جاءت هذه الضمانات قصد تغطية عجز المدينين عن الأداء واحتواء الخطر.

إضافة إلى ذلك فإن اكتتاب المستثمرين بتلك السندات يمنحهم حقا عينيا على الديون الرهنية التي تم تحويلها إليه، ومن ثم فهم يتمتعون بالأفضلية المطلقة¹.
في أسلوب "باس ثرو" تسقط الديون حال التنازل عنها من باب الأصول في حساب حصيلة المؤسسة المتنازلة².

ب- أسلوب "باي ثرو" Le pay through

جاء أسلوب "باي ثرو" لتمكين بعض المؤسسات من توريق بعض أو كل ديونها الرهنية مع عدم إسقاط تلك الديون من حساب حصيلة هذه المؤسسات، وهذا بخلاف أسلوب "باس ثرو" الذي يؤدي إلى التنازل عن الديون وإسقاطها من باب الأصول في حساب حصيلة المؤسسة المتنازلة وتمثل هذه النقطة جوهر الاختلاف بين الأسلوبين.
وتتمثل الضمانة الأساسية في أسلوب "باي ثرو"، في إنشاء محفظة ديون تبقى في ملكية المؤسسة المصدرة للحصص أو السندات قصد ضمان أداء هذه الأخيرة، إلا أن التحديد المسبق لآجال ومبالغ أداء السندات المعروفة باسم سندات القرض المعتمدة على محفظة ديون رهنية، أدى إلى عدم التطابق بين السيولة المتأتية من أداءات المدينين وبين السيولة الموزعة على المستثمرين المكتتبين، الأمر الذي أدى إلى فشل نظام السندات المذكورة لتظهر سندات جديدة أكثر تطورا تتفادى عيب التحديد المسبق للآجال ومبالغ الأداء تعرف باسم سندات "باي ثرو" "pay through" والتي أنشئت سنة 1981.

ويتم أداء مستحقات حاملي هذه السندات بارتباط مع التدفقات المالية التي تدرها محفظة ديون رهنية معدة لهذا الغرض، ما يعني أن السيولة المتأتية من أداءات المدينين

¹ - أدريوش سفيان، المرجع نفسه، ص 68.

² - Ferry (C), Trust et titrisation aux Etats – unie (aspects juridiques), Revue de droit Bancaire, n° 40, 1993, p 244.

أصلاً وفائدة تحول مباشرة إلى المستثمرين المكتتبين وهذا الربط المباشر بين أداءات محفظة ديون رهنية و أداءات سندات " باي ثرو " دون تعزيز ذلك بضمانات إضافية، يؤدي إلى تحويل خطر الأداء المسبق إلى حاملي السندات، الأمر الذي أدى إلى تقصير عمر السندات المذكورة¹.

ج- أسلوب السندات الرهنية الثانوية "CMO"

إن السندات الرهنية الثانوية صورة متطورة من سندات "باي ثرو" " pay through " تسعى من خلال خصائصها إلى استقطاب أكبر عدد ممكن من المستثمرين الماليين كشركات التأمين وصناديق التقاعد، وتم انشاؤه من طرف الوكالة الفدرالية للقرض السكني والرهن وتتكون هذه السندات من أربع شرائح تتمثل في:

- الشريحة الأولى: تشمل سندات تتراوح مدتها ما بين سنتين وخمس سنوات
- الشريحة الثانية: تشمل سندات تتراوح مدتها ما بين أربع وسبع سنوات
- الشريحة الثالثة: تشمل سندات تتراوح مدتها ما بين سبع وعشر سنوات
- الشريحة الرابعة: تشمل سندات تتجاوز مدتها اثنا عشر سنة.

ما يميز أسلوب السندات الرهنية الثانوية CMO هو التنوع من حيث مدة وخصائص شرائح السندات وهذا ما يستجيب لمختلف ميولات المدخرين، وكنتيجة لتطور الممارسة العملية بالسوق الأمريكية بداية من سنة 1986 تنوعت وتعددت شرائح السندات الرهنية الثانوية CMO ، فظهرت فئة السندات ذات السعر المتغير وفئة السندات التي لا تدر إلا الفوائد السندات الخاصة بالاحتواء النسبي للخطر وغيرها، وهو ما يعكس الانتشار الواسع والسريع لتقنية الشرائح التي ينطوي عليها أسلوب السندات الرهنية الثانوية CMO كصيغة جديدة لتوريق الديون بالولايات المتحدة الأمريكية، ورغم تنوع هذه السندات إلا أنها تشترك في

¹ - أدريوش سفيان، مرجع سابق، ص 68

خاصية أساسية هي أن الديون التي تتبغي عليها تلك الشرائح تبقى مسجلة في باب أصول حساب الحصيلة للمؤسسة المصدرة، وهو ما يجعل منها صيغا وصوراً متطوراً لتوريق الديون بأسلوب "باي ثرو" "pay through"¹.

2- حوالة الحق كآلية لنقل الأصول في عمليات التوريق

تعرف حوالة الحق بالاستناد للقانون المدني بأنها "عبارة عن اتفاق يقوم بمقتضاه الدائن ينقل ماله من حق شخصي تجاه مدينه إلى طرف آخر، فيحل محله في هذا الحق ويكون دائناً جديداً للمدين"².

وتنص المادة 239 من القانون المدني الجزائري "يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر، إلا إذا منع من ذلك نص في القانون، أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام، وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضا المدين"³.

وقد نص المشرع في المادة 08 من القانون 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية على أنه "يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بموجب اتفاق بين الطرفين"⁴.

من خلال النصين السابقين، نجد أن المشرع قد اعتمد أسلوب حوالة الحق في عملية التنازل عن القروض الرهنية، ويتبين ذلك من خلال ربطه لإثبات هذا التنازل بالاتفاق بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق فقط، وهو ما يجري عليه الحال في حوالة الحق في القانون المدني.

¹ - أدريوش سفيان، مرجع سابق، ص 70.

² - دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 64.

³ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ - قانون رقم 05-06، يتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.

وبالنسبة لأطراف حوالة الحق في عملية التوريق، فإن البنك الذي يقوم بمبدأ توريق جزء من قروضه، يعتبر البنك البادئ للتوريق وهو الطرف المحيل أما مؤسسة التوريق فهي الطرف المحال إليه وهي كذلك الدائن الجديد للمدين المقترض (المحال عليه).
وتعتبر حوالة الحق عقد بين الطرفين، يستوجب لإبرامه ما يشترط في إبرام العقود بصفة عامة من تراضي ومحل وسبب¹.

ويرى جانب من الفقه ضرورة مراعاة مجموعة من الشروط في حالة نقل الأصول من خلال حوالة الحق، وهذه الشروط هي:

- يجب التأكد من عدم وجود أية وثائق ذات صلة بالأصول المراد تحويلها، حيث يمكن أن تتضمن هذه الوثائق قيوداً تمنع حوالة هذه الأصول وذلك يستدعي التأكد من آجال هذه الأصول والشروط الملازمة لها².
- يجب تحري الدقة في اشتراط النظام القانوني المطبق أو عدم اشتراطه لضرورة موافقة المدين على الحوالة، خصوصاً إذا كانت هناك عبارات مثيرة للجدل القانوني، مع الأخذ في الاعتبار أنه لو تضمنت الاتفاقات المطبقة على الأصول التزامات على عاتق البنك البادئ للتوريق، أي كان الأمر يتعلق باتفاق ملزم للجانبين، فإن الممارسة تجري على عدم جواز التحويل إلا بموافقة المدين على الحوالة³.
- يجب أن تكون الأصول قابلة للتحويل وفقاً للأنظمة القانونية المطبقة عليها⁴.

¹ - سقلاب فريدة، حوالة الحق كآلية لنقل الأصول في عمليات التوريق المصرفي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني،

المجلد 05، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012، ص 303.

² - حسين فتحي، التوريق المصرفي للديون (الممارسة والإطار القانوني)، دار أبو محمد للطباعة، ب.ب.ت، 1999، ص

106

³ - حسين فتحي، مرجع سابق، ص 107.

⁴ - محمد أحمد غانم، التوريق (الماهية، المزايا، الإجراءات، العناصر، التوريق في الشريعة الإسلامية وتطبيقاته على

بعض الدول العربية)، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2009، ص 46.

- يجب التحرز من قيام بعض المدينين أو الكفلاء بإضافة شروط مقيدة لتحويل الرهون العقارية أو أي أصول أخرى ضماناً للأصول المحالة، فإذا تبين عدم وجود قيود على البنك البادئ للتوريق في الحوالة، فإن ذلك يعني أنه بمجرد انعقاد الحوالة ينتقل الحق المحول إلى المحال إليه بجميع ضماناته ودفعه وصفاته¹.
- يتعين الاتفاق على حد أدنى لسعر الفائدة لا يجوز النزول عنه لضمان الوفاء بالفوائد والمصروفات للمستثمرين وللهيئة المكلفة بالتوريق، فقد تتضمن سندات المديونية، أو أي ضمانات أخرى لها كمحل للحق الذي يتم نقله بالحوالة، سعر الفائدة متغير وهو ما يمثل ائتماناً متهافتاً عليه بالنسبة للمستثمرين في الأوراق المالية².
- كما وضع المشرع الجزائري في القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية³ مجموعة من الشروط في القروض المراد تحويلها أو التنازل عنها.
- حيث أوجب أن تكون القروض المتنازل عنها من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق في شكل مجموعة أو كتلة واحدة من القروض⁴.
- كما نص على أنه لا يمكن لمؤسسة التوريق شراء قروض ما عدا تلك التي تمنح من طرف المؤسسات المتنازلة في إطار تمويل السكن واشتراط ألا تكون هذه القروض متنازع عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عنها⁵.

¹ - تنص المادة 11 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية على ما يلي " يترتب على التنازل على مجموعة كتلة من القروض من جانب المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق نقل الضمانات والتأمينات المتعلقة بها، وتكون ملزمة للغير، وتنص المادة 243 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني على ما يلي " تشمل حوالة الحق ضماناته كالكفالة والامتياز والرهون ورهن الحيازة كما تشمل ما حل من الأقساط"

² - محمد أحمد غانم، مرجع سابق، ص 47.

³ - قانون 05-06، يتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.

⁴ - راجع نص المادة 09 من القانون 05-06، المرجع نفسه

⁵ - راجع نص المادة 10 من القانون 05-06، المرجع السابق.

3- التجديد والمشاركة الفرعية

إن التجديد والمشاركة الفرعية من بين الأساليب الخاصة بالتوريق فإذا كانت حوالة الحق وسيلة لانتقال الحق من البنك البادئ للتوريق إلى الهيئة المكلفة به، فإن التجديد هو أحد أسباب انقضاء ذلك الحق في جانب البنك ونشوء حق جديد للمصدر يحل محل ذلك الحق القديم.

أ- التجديد:

وسنتطرق إلى تعريفه، أنواعه، وكذا شروطه.

*تعريف التجديد:

" هو اتفاق يقصد به استبدال التزام قديم بالتزام جديد، مغاير له في عنصر من عناصره، المدين أو الدائن أو الدين وعلى ذلك فإن التجديد يعد في آن واحد سبباً من أسباب انقضاء الالتزام ومصدراً من مصادر إنشائه لأنه به ينقضي الالتزام القديم وينشأ الالتزام الجديد الذي يأخذ محله"¹.

*أنواعه:

حسب المادة 287 من القانون المدني² فإنه يتجدد الالتزام بتغيير الدين إذا اتفق الطرفان على استبدال الالتزام الأصلي بالتزام جديد يختلف عنه في محله أو مصدره. ومثال التجديد بتغيير المحل التزام شخص مدين بمقدار معين من الحبوب (قمح، شعير) بإعطاء الدائن مبلغاً من النقود بدلاً منه، أما التجديد بتغيير السبب أو المصدر هو إبقاء المشتري دين الثمن على سبيل القرض³

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (نظرية الالتزام بوجه عام)، الجزء الثالث،

الأوصاف الحوالة، الانقضاء، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998، ص 813.

² - أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق

³ - أنور سلطان، النظرية العامة للالتزام (أحكام الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997، ص 368،

***التجديد بتغيير المدين:**

حسب المادة 287 فقرة 2 من القانون المدني يتم هذا النوع من التجديد بطريقتين:

أولاً: أن يتفق الدائن مع الغير على أن يكون مدينا مكان المدين الأصلي مع براءة ذمة هذا الأخير، ويسمى التجديد في هذه الحالة تعهدا بالوفاء ويتم دون الحاجة إلى رضا المدين الأصلي به.

ثانياً: أن يتفق المدين مع الدائن على أن يكون شخصا آخر (مدين جديد) يحل محل المدين القديم في دين جديد، ويكون التجديد في هذه الحالة برضا الأطراف الثلاثة وهذه هي الإنابة الكاملة في الوفاء¹.

***التجديد بتغيير الدائن**

وفقا لنص المادة 287 فقرة 03 من القانون المدني فإنه يشترط في هذه الحالة أن يتفق الدائن ومدين وشخص ثالث على أن يكون هذا الأخير هو الدائن الجديد، ويجب أن تكون إرادة الطرفين متجهة إلى إحلال الشخص الثالث محل الدائن وليس إليه لأن ذلك يعتبر تضامنا وليس تجديداً.

وتجدر الإشارة إلى أن التوريق يرتكز على هذه الحالة أي التجديد بتغيير الدائن وذلك كون الهيئة المكلفة بالتوريق (تعتبر الدائن الجديد) وتحل محل البنك البادئ للتوريق (الدائن القديم).

***شروط التجديد:**

يشترط لوقوع التجديد شروط ثلاثة وهي:

أولاً: وجود التزام قديم

¹ - أنور سلطان، مرجع سابق، ص 370.

ثانيا: إنشاء التزام جديد.

ثالثا: نية التجديد أي إحلال الالتزام الجديد محل الالتزام القديم

حسب المادة 288 فقرتين 1 و 2 من القانون المدني الجزائري "لا يتم التجديد إلا إذا كان الالتزامان القديم والجديد قد خلا كل منهما من أسباب البطلان" أما إذا كان الالتزام القديم ناشئا عن عقد قابل للبطلان، فلا يكون التجديد صحيحا إلا إذا قصد الالتزام إجازة العقد وإحلاله محل الالتزام القديم.

ب- المشاركة الفرعية

يعتبر هذا الأسلوب ثالث الأساليب المعروفة لنقل الأصول من البنك البادئ للتوريق إلى الهيئة المكلفة بالتوريق.

* تعريف أسلوب المشاركة الفرعية

تعرف هذه الطريقة في القانون المدني الجزائري¹، باسم الحلول بالاتفاق مع الدائن، الذي عالجه المشرع ضمن. أحكام المادة 262 من القانون المدني "يتفق الدائن الذي استوفى حقه من غير المدين مع هذا الغير على أن يحل محله ولو لم يقبل المدين ذلك، ولا يصح أن يتأخر هذا الاتفاق عن وقت الوفاء"

ويتضح هنا أن المشرع الجزائري يشترط أن يتفق الدائن مع الموفي على الحلول وقت الوفاء، وعلى هذا إذا لم يتم هذا الاتفاق وقت الوفاء فلا يحق للموفي أن يطالب المدين بالوفاء، فالمدين قد انقضى التزامه ولا مجال لعودة الدين مرة أخرى.

كما نصت المادة 264 من القانون المدني الجزائري على أن "من حل محل الدائن قانونا أو اتفاقا كان له حقه بما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع، وما يكلفه من

¹ - أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق

تأمينات وما يرد عليه من دفعات ويكون هذا الحل بالقدر الذي أداه من ماله من حل محل الدائن".

وتختلف طبيعة الحل بالاتفاق مع الدائن، مع حوالة الحق التي تبناها المشرع الجزائري في القانون رقم 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية¹ لنقل محفظة التوريق.

*** مخاطر أسلوب المشاركة الفرعية²**

تعرض الموفي لخطر قيام المدين بالاستمرار في السداد للدائن الأصلي بالدين، حيث لم يشترط القانون إخطار المدين أو علمه بالحلول.

لا يرجع الموفي على المدين إلا بما دفعه للدائن فقط، بعكس المحال له في حوالة الحق الذي يرجع على المدين بالقيمة الاسمية للحق حتى ولو كانت تزيد عما دفعه للدائن. عدم إمكانية رجوع الموفي على الدائن بالضمان في حالة دفع المدين بعدم وجود الحق أو انقضائه، ولا يكون أمامه سوى استرداد غير المستحق، بعكس الحال في حوالة الحق، بحيث يستطيع المحال له أن يرجع على الدائن بما دفعه مع الفوائد والمصروفات والتعويض على الأضرار التي لحقت به.

ما تجدر الإشارة إليه هو أن عدم تبني المشرع الجزائري لأسلوب الحل بالاتفاق مع الدائن (المشاركة الفرعية)، في توريق القروض الرهنية ينطوي على إيجابية، حيث يمكن تفادي المخاطر التي ينطوي عليها هذا الأسلوب.

¹ - قانون رقم 06-05، يتضمن توريق القروض الرهنية.

² - بثينة على نور الدين، التنظيم القانوني لتوريق الحقوق المالية (دراسة تحليلية مقارنة بين القوانين الوضعية)، بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 2012، ص 161.

ثانيا: نميز التوريق عن بعض التقنيات المشابهة له

أولا: التمييز بين التوريق و التورق:

1- تعرف التورق الفردي:

يعني التورق في الاصطلاح " شراء سلعة في حوزة البائع وملكية بثمن مؤجل، ثم يبيع المشتري السلعة بنقد لغير البائع للحصول على النقد - الورق¹ ويتضح من التعريف أن: الشخص طالب التورق يكون محتاجا للنقد، غير أنه لا يجد من يقرضه ليسد حاجته، فيقوم بشراء سلعة لأجل حيث يسدد ثمنها على أقساط، ويقوم ببيع تلك السلعة لطرف ثالث بأقل من ثمنها الذي اشتراها به بهدف الحصول على المال.

وقد اشترط الفقهاء الذين أجازوا هذا البيع عددا من الشروط التي يجب توافرها لتحقيق

جوازه وهي²:

- أ- أن يبيع المشتري السلعة إلى طرف ثالث غير البائع الأول.
- ب- أن لا يطلع المشتري البائع الأول على نيته من شراء السلعة.
- وما يمكن استخلاصه من الشرطين:

- وجود ثلاثة أطراف مختلفة في العلاقة التعاقدية.
- وجود عقدين منفصلين دون تفاهم أو تواطؤ بين الأطراف.
- نية المتورق هي الحصول على السيولة النقدية.

2- التورق المصرفي:

ويمكن التمييز بين نوعين من التورق المصرفي وهما: (التورق المصرفي المباشر، و

التورق المصرفي العكسي).

¹ - هذا تعريف قرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة المكرمة، القرار الخامس، دورته الخامسة عشر، مكة المكرمة، 11 رجب 1419هـ، 1998/10/31 م

² - المرجع نفسه.

ويشبه التورق المصرفي التورق المنظم¹، على اعتبار أنه تدخل طرف جديد في تنظيم عملية التورق وهو الوسيط المالي، فالتورق المصرفي عملية تمويلية تقوم بها مؤسسة مالية مهمتها الوساطة المصرفية بين المتورق والبائع من جهة، ثم بين المتورق والمشتري النهائي من جهة أخرى، تنتهي بتقديم نقود عاجلة مقابل نقود آجلة أكثر منها.

ومن أهم خطوات التورق المصرفي ما يلي²:

1- يوقع العميل والمصرف مذكرة تفاهم تتعلق بعملية التورق تقوم على مرابحة للأمر بالشراء، تتضمن هذه المذكرة وعداً ملزماً من العميل بالشراء مرابحة، وتوكيلاً للمصرف بالقيام بإجراءات التورق نيابة عن العميل تتضمن قبض السلعة المشتراة نيابة عنه، ثم بيعها وتسليمها وقبض ثمنها.

2- يقوم المصرف بشراء السلعة من البائع الأصلي بناءً على وعد من العميل بالشراء.

3- يقوم المصرف ببيع هذه السلعة بالأجل للشخص المتورق ويقبضها من نفسه نيابة عن المشتري.

4- يقوم المصرف ببيع تلك السلعة لمن يرغب بشرائها نقداً نيابة عن العميل تنفيذاً للوكالة منه.

5- يقوم المصرف بتسليم السلعة للمشتري النهائي بصفته وكيلاً عن المتورق ويسلمها ويقبض ثمنها نيابة عنه، ومن ثم يسلم هذا الثمن للمتورق.

¹ - "هو أن يتولى البائع الحصول على النقد للمتورق بأن يبيعه سلعة بأجل ثم يبيعها نيابة عنه نقداً، ويقبض الثمن من المشتري ويسلمه للمتورق"، لمزيد من التفاصيل أنظر: أسامة عبد العليم الشيخ، التمويل بالتورق، دراسة فقهية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر 2013، الصفحة 77 وما يليها.

² - د. منذر قحف، د. عماد بركات، التورق المصرفي في التطبيق المعاصر، قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك، أربد، الأردن، (بحث مقدم لمؤتمر المؤسسات المالية الإسلامية، معالم الواقع وآفاق المستقبل، الذي أقامته جامعة الإمارات العربية المتحدة في مدينة العين، بالإمارات العربية المتحدة، 8-10 مايو، 2005)، ص ص 8-9.

بعد ما تطرقنا لمفهوم التورق يتضح بعض الفروق بين التوريق و التورق ويمكن تلخيصها فيما يلي¹:

1- التورق يراد به إنشاء معاملة بالدين، فهو مرحلة أولى للمديونية، أما التوريق فهو تفعيل لدين موجود لكنه مؤجل السداد، أي أنه مرحلة ثانية للمديونية.

2- يقوم التورق غالبا على شراء السلع وبيعها بسعر أقل لغير البائع، بمعنى أنه معاملة يحتاج فيها الشخص للنقد فيقوم بشراء سلعة عن طريق وسيط لبيعها لغير بائعها بسعر أقل ليتحصل على النقد، بينما عملية التوريق يقوم على تداول الديون ببيعها كلها إلى من يتولى تحصيلها بسعر أقل، أو بيع الفوائد فقط وتبقى ملكية الدين ثابتة للدائن الأصلي، فهو بالتالي تعجيل الديون المؤجلة، فيعرضها في صورة أوراق مالية بأقل من قيمتها وبيعها بطرق أخرى أين يصبح هذا الأخير هو الدائن بعدما كان البنك هو الدائن.

3- إن التورق هو عملية غير منظمة تقوم حسب حاجة المتورق، فهي غالبا ما تكون بين الأفراد، وذلك بشراء السلع بثمن مؤجل وبيعها لغير البائع بسعر آخر، رغم أنها أخذت شكلا من التنظيم في بعض المصارف الإسلامية، بينما التوريق يأخذ شكلا أكثر تنظيما، فهو يعتمد على خلق أوراق مالية قابلة للتداول.

رغم الاختلافات الموجودة بين التورق و التوريق إلا أن هناك بعض نقاط التشابه، وهي في الحقيقة نقاط تشابه شكلية لا تمس بالتعامل أو المعنى الحقيقي لكلا العمليتين ومن بينها:

¹ - محمود محمد حنفي محمود، الأحكام المتعلقة بالتورق في المصارف الإسلامية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية،

مصر، 2010، ص 37.

1- من الناحية اللغوية تأخذ الكلمتين تورق و توريق نفس المصدر، فهما مشتقتان من كلمة واحدة (الورق).

2- الهدف من التوريق، أو التورق هو تحصيل النقد.

3- يقوم كل من التوريق و التورق على علاقة تربط ثلاثة أطراف، حيث أن التورق أطرافه هم (المستورق، البائع، المشتري الثاني)، و التوريق أطرافه هم (المدين والدائن، المشتري).

ثالثاً: التمييز بين التوريق وإعادة الخصم

قبل التمييز بين التوريق وإعادة الخصم نتطرق إلى تعريف تقنية إعادة الخصم.

1- تعريف تقنية إعادة الخصم

تقنية إعادة الخصم وسيلة يلجأ بمقتضاها المصرف إلى البنك المركزي للحصول على السيولة مقابل التنازل له عن سندات قام هذا المصرف ذاته بخصمها للغير في مرحلة سابقة، ويمكن أن تكون هذه السندات تجارية (خاصة أو عمومية)، لكن دون أن يتعدى تاريخ استحقاقها مدة معينة تحدد حسب نوع السندات وطبيعتها¹.

* شروط إعادة الخصم:

لقد نصت المادة 41 من الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض² على أن النظام الصادر عن مجلس النقد والقرض يحدد كفايات وشروط إعادة الخصم.

¹ - لطرش الطاهر، المرجع، ص 219.

² - أمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 52، صادر في 2003/08/27، معدل ومتمم .

وقد صدر النظام رقم 01-2000 المتعلق بعمليات إعادة الخصم والقروض الممنوحة للبنوك والمؤسسات المالية¹.

وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- يجب أن تكون السندات الخاصة قابلة لإعادة الخصم ممثلة لعمليات تجارية وعمليات تحويل قصيرة ومتوسطة الأجل تؤديها البنوك والمؤسسات المالية.
- الاستجابة لشروط المضمون والشكل المنصوص عليها في القانون التجاري.
- التوافق مع المبالغ المستعملة فعلا من طرف المستفيد
- أن تكون قيمتها معبرة بالعملة الوطنية.
- يجب أن تمثل السندات الخاصة القابلة لإعادة الخصم العمليات التجارية على الجزائر أو على الخارج التي لا تتجاوز مدة استحقاقها المتبقية ستة أشهر، ويجب على السندات أن تحمل على الأقل توقيعات ثلاثة أشخاص طبيعيين أو معنويين يتمتعون بالملاءة من بينهم المتنازل، وهذا طبقا للقانون التجاري مع إمكانية تعويض إحدى هذه التوقيعات بشهادة خيار لشراء السندات أو يوصل البضائع أو بوثيقة أصلية تثبت شحن البضائع.
- لكي تكون السندات محل الضمان مؤهلة لعمليات إعادة الخصم، يجب على البنوك والمؤسسات المالية أن ترسل إلى بنك الجزائر ملفات القروض الموافقة لهذه السندات. من خلال تطرقنا لتقنية إعادة الخصم بتعريفها وشروطها يتضح جوانب الاختلاف وجوانب الاتفاق بينها وبين تقنية توريق القروض العقارية.

¹ - نظام رقم 01-2000 مؤرخ في 13 فيفري 2000، يتعلق بعمليات إعادة الخصم والقروض الممنوحة للبنوك والمؤسسات المالية، ج.ر.ج عدد 12، مؤرخ في 12 مارس 2000، ملغى بالنظام رقم 01-15 المؤرخ في 19/02/2015، جريدة رسمية جزائرية عدد 37، صادر في 08/07/2015، المتعلق بعمليات خصم السندات العمومية وإعادة خصم السندات الخاصة والتقنيات والقروض للبنوك والمؤسسات المالية.

تتشابه تقنية التوريق مع إعادة الخصم في أن كلاهما يهدف إلى توفير السيولة، فهدف التوريق هو إعادة تمويل المؤسسة المتنازلة التي منحت القروض عن طريق منحها إلى مؤسسة أنشأت لهذا الغرض، وكذلك إعادة الخصم باعتباره تقنية لإعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية.

بينما تكمن نقاط اختلاف تقنية التوريق عن تقنية إعادة الخصم فيما يليك

- إن البنك المركزي هو المخول للقيام بعملية إعادة الخصم دون غيره، بينما تتم عملية التوريق لدى هيئة مالية متخصصة أنشأت لهذا الغرض.
- إن القروض التي تخص عملية إعادة الخصم، هي القروض قصيرة ومتوسطة الأجل، بينما التوريق يتم على القروض طويلة الأجل.
- إن المحل الذي ترد عليه عملية إعادة الخصم هو السندات التي يقبل البنك المركزي إعادة خصمها، وهي محددة في القانون، بينما المحل في عملية التوريق فيتمثل في سندات المديونية المضمونة برهون دون غيرها من السندات.
- تعتبر تكلفة إعادة الخصم مرتفعة، وذلك لأن مقابل إعادة الخصم يتكون من (الفائدة المحددة مسبقاً، تضاف إليها مصاريف التحصيل والعمولة، التي يصمن البنك المركزي من خلالها تحقيق الربح)

الفرع الثاني:

أهمية التوريق

تظهر أهمية التوريق في المزايا التي تحققها هذه التقنية، وخاصة فيما يتعلق بالسيولة ونقل المخاطر، وزيادة الموارد المالية للبنك إضافة إلى تحقيق نسبة الملاءة المصرفية، ورفع معدل النشاط الائتماني، وتجنب البنك مشكلة عدم المطابقة.

أولاً: توفير السيولة ونقل المخاطر

تعتبر عملية التوريق مصدراً بديلاً للتمويل¹، فالبنوك في حالة حاجتها إلى السيولة تلجأ إلى زيادة رأس مالها، إما بإصدار أسهم جديدة أو الاقتراض باللجوء إلى أحد البنوك الأخرى، أو بإصدار سندات مديونية، فتأتي تقنية التوريق كحل لمشكلة التمويل وذلك بتعجيل حقوق البنوك على مدينيتها والتخلص من المخاطر التي تتعلق بهذه الحقوق (خطر عدم الدفع، تغير سعر الفائدة) من خلال التنازل عنها لمؤسسة التوريق².

ثانياً: مساعدة البنوك على تحقيق نسبة الملاءة المصرفية

تلعب رؤوس الأموال دوراً بالغ الأهمية في النشاط المصرفي، لذلك تلتزم البنوك بتحقيق نسبة ملاءة معينة تمكنها من القيام بالتزاماتها وحماية أموال المودعين، وكلما كان رأس المال أكبر كانت نسبة الملاءة أعلى، الأمر الذي يساعد البنك على مواجهة المخاطر وبالتالي يعزز ثقة المتعاملين معه³.

وتحقيق نسبة الملاءة المصرفية يستوجب على البنوك وضع مخصصات لمواجهة تعثر الديون المشكوك في تحصيلها، الأمر الذي يؤدي إلى الحد من قدرة البنك على التمويل، وبذلك يعتبر التوريق آلية مهمة للبنك تمنحه القدرة على توريق ديونه الاستفادة منها بجعلها أصولاً سائلة، وبذلك لا يكون البنك ملزماً بوضع مخصصات لمواجهة الديون المشكوك فيها، وهذا بدوره يخفض درجة المخاطر ويحافظ على ملاءة البنك ممثلة دون الحاجة إلى طرق أخرى للتمويل.

¹ - أحمد عبد الرحمن الملحم، محمود أحمد الكندي، عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق، لجنة التأليف والتعريب والنشر، الكويت 2004، ص 41.

² - هشام فضلي، مرجع سابق، ص 24.

³ - شامي ليندة، الائتمان المصرفي، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص

ثالثا: رفع معدل النشاط الائتماني

إن استخدام البنك لآلية التوريق يتيح له التقليل من حجم الائتمان بالتنازل عن مجموعة من أصوله، واستخدام الأموال التي تم استردادها في إقراض عملاء جدد، وهذا ما يساعد على توسيع دائرة الاستفادة من الائتمان المصرفي وتوسيع دورانه¹.

رابعا: زيادة الموارد المالية للبنوك

تعتبر البنوك من أهم الأطراف الفاعلة في عمليات التوريق، حيث تمارس مهام مختلفة يعتمد عليها من قبل الأطراف الأخرى لإتمام صفقات التوريق وتنفيذها، ومن بين هذه المهام قيام مؤسسة التوريق بتكليف البنك بعد عملية التنازل عن القروض بإعادة هذه الأخيرة (من حيث الإدارة والاسترداد) كونها الأكثر دراية وقدرة على ذلك ويتولى البنك تقديم هذه الخدمة لصالح المستثمرين مقابل رسوم ويعد هذا من بين المجالات الجديدة التي أتاحها عملية التوريق والتي تعود على البنك بموارد إضافية.

خامسا: تجنب البنك مشكلة عدم المطابقة

يقصد بعد المطابقة أن البنك في نشاطه يعتمد على تحقيق إرادات من خلال الفرق بين سعر الفائدة على الأموال المودعة وسعر الفائدة على الأموال المقترضة. والتطابق يجب أن يحصل بين المدة الزمنية للأموال المودعة والمدة الزمنية للقروض الممنوحة لتحقيق هذا الفارق، وفائدة التوريق هنا تظهر كون البنك - خاصة إذا تعلق الأمر بقروض عقارية طويلة الأجل - يسترد قيمة هذه القروض دون مراعاة شرط المطابقة².

¹ - هشام فضلي، مرجع سابق، ص 12.

² - أحمد عبد الرحمن الملحم، محمود أحمد الكندي، مرجع سابق، ص ص 163 - 164.

الفرع الثالث:

مخاطر التوريق

رغم ما تحققه عملية التوريق من مزايا إلا أن هناك جملة من المخاطر تنتج عن عملية التوريق، وذلك إضافة إلى المخاطر المتعلقة بمنح القروض العقارية والتي سبق وان تطرقنا إليها في الفصل الأول¹، ولذلك فيما يلي سنستعرض المخاطر الناتجة عن عملية التوريق وهي:

أولاً: خطر التضحية بالأصول المدرة

يقوم البنك في عملية التوريق باقتناء القروض المدرة والأكثر مردودية، وهي الأصول التي تكون محل استقطاب مؤسسات التوريق والمستثمرين المكتتبين في الأوراق المالية الناتجة عن عملية التوريق، وكل هذا لما تمثله نوعية الأصول المورقة كونها أهم أسباب نجاح عملية التوريق وهنا تكمن الخطورة على البنك أي أنه يتخلى عن الأصول ذات الجودة العالية ويبقى على الأصول ذات الجودة المنخفضة كالقروض المشكوك في تحصيلها، وبالتالي يرتفع معدل الخطر الائتماني لباقي محفظة القروض، وهذا ما يؤدي حتماً إلى هشاشة المركز المالي للبنك ويؤثر على درجة ائتمانه ومنافسته².

ثانياً: خطر التقليل من مراقبة درجة مخاطر الائتمان

تحرص المؤسسة البنكية في نشاطها قبل منح القروض للمستفيدين إلى الاستعلام على القدرة المالية لطالب القرض وإمكانية السداد لديه في المواعيد المستحقة، بحيث تتفادى منح الائتمان للعميل الذي يكون قدرته على السداد ضعيفة، لأنه كلما ازدادت احتمالات

¹ - أنظر الفصل الأول في مخاطر القروض العقارية والآليات المستحدثة لمواجهتها

² - أحمد عبد الرحمن الملحم، محمود أحمد الكندي، مرجع سابق، ص ص 167-168

عجز المدين ازدادت المخاطر فنجاح المؤسسة البنكية مرتبط بانخفاض معدل مخاطر الائتمان¹.

أما في عملية القرض يحدث أن تعتبر البنوك نفسها نقطة عبور لهذه القروض قبل تحويلها لمؤسسة التوريق، وهنا تقلل البنوك من الحرص وتقدير المخاطر المتعلقة بالقروض باعتبار مؤسسة التوريق ستحمل كافة المخاطر المتعلقة بها.

وتجدر الإشارة إلى أن البنوك تغفل في حالة عدم الجدية في دراسة الوضع المالي للعملاء احتمالية عدم إمكانية توريق هذه القروض، لتبقى ضمن أصولها، وهذا ما يؤثر على مركزها المالي²، وهذا ما سنتطرق له بالتفصيل ضمن أسباب الأزمة المالية العالمية.

ثالثاً: صعوبة مراقبة تنفيذ السياسة المالية

يخضع نشاط البنوك إلى رقابة البنوك المركزية، وهذه الأخيرة تقوم بتنفيذ السياسة المالية والنقدية المرسومة من قبل هذه البلدان، وكون التوريق يؤدي إلى عدم المقدرة على التقدير الدقيق لأصول ومسؤوليات البنك لأن معظم الأصول المورقة تشطب من ميزانية المؤسسة البنكية، فإن مراقبة تنفيذ السياسة المالية تكون صعبة في الدول التي تطلب فيها البنوك المركزية الحد الأدنى لرأس المال.

وباعتبار أن التوريق ينقل مسؤولية البنك في تحميل القروض إلى كيان قانوني آخر هو مؤسسة التوريق والذي قد يأخذ شكل شركات مساهمة، أو حتى شركات أشخاص، في

¹ - علي أبو كمال مرفت، الإدارة الحديثة لمخاطر الائتمان في المصارف وفقاً للمعايير الدولية "بازل 2"، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين، 2007، ص

² - أحمد عبد الرحمن الملحم، محمود أحمد الكندي، مرجع سابق، ص 169.

هذه الحالة البنوك المركزية لا تستطيع مراقبة هذه القروض بحدية وبالتالي فإن التوريق يقف عائق أمام تنفيذ السياسة المالية¹.

رابعاً: خطر الإقرار بعدم جدوى الأصول

قد يأتي تقييم الأصول المعدة لعملية التوريق سلبياً إذ ما تم عرضها على مؤسسة التقويم، وفي حالة نقل ملكية هذه الأصول إلى مؤسسة التوريق فمثل هذا التقويم المنخفض سيؤدي إلى عدم إقبال المستثمرين على الاكتتاب بالأوراق المالية المصدرة من طرف مؤسسة التوريق وذلك لعدم جدوى هذه الأصول، ولشعور هؤلاء المستثمرين بعدم وجود ضمان لقيم الأوراق المالية التي سيتم الاكتتاب بها، وبالتالي فإن أخفق البنك في الوصول إلى بيع حقيقي فإن ذلك يعد بمثابة اعتراف بصعوبة تحصيل الديون الناتجة عن هذه الأصول الأمر الذي سيؤدي إلى الخسارة في قيمتها وذلك نتيجة بقاء عمل تلك الأصول المراد لها التوريق².

¹ - سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية ضمان القروض المصرفية، مرجع سابق، ص 86.

² - أحمد عبد الرحمن الملحم، محمود أحمد الكندي، مرجع سابق، ص ص 17-171

المبحث الثاني:

الأطراف الفاعلة في عملية التوريق.

إن عملية التوريق تستوجب تدخل عدة أطراف لإتمام العملية ومن بينها البنوك العمومية التي تسيطر على السكن سواءً في الجزائر أو المغرب، وبالإضافة إلى ذلك تم إنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني التي تعتبر من بين الآليات والأساليب الحديثة لحل مشكل تمويل قطاع السكن، إلا أن إدخال إعادة التمويل الرهني العقاري القائم على إنشاء مؤسسات متخصصة يعتبر حديثاً نسبياً، فيعود تاريخ أول مؤسسة مالية متخصصة إلى سنة 1997 في الجزائر، ليتوالى إنشاء هذه المؤسسات في المغرب وباقي الدول تباعاً.

بالإضافة إلى هاته الأطراف هناك أطراف أخرى متدخلة في عملية التوريق فهذا ما سيتم التطرق له من خلال الأطراف المتدخلة في عملية التوريق في الجزائر (المطلب الأول) الأطراف المتدخلة في عملية التوريق في المغرب (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الأطراف المتدخلة في عملية التوريق (الجزائر)

إن عملية التوريق تستلزم توفر عدة أطراف متدخلة، وهنالك أطراف تشارك في التوريق بصفة مباشرة (فرع الأول) بينما هنالك أطراف أخرى تتدخل في عملية التوريق بصفة غير مباشرة (فرع الثاني)

الفرع الأول:

الأطراف المتدخلة بصورة مباشرة

تتمثل الأطراف المتدخلة في صورة مباشرة في عملية التوريق في المؤسسة المتنازلة والهيئة المكلفة بالتوريق والمؤتمن المركزي على السندات
أولاً: المؤسسة المتنازلة

تسمى هذه المؤسسة كذلك بالمؤسسة المبادرة لعملية التوريق أو البادئ بالتوريق وهي مؤسسة ائتمان تقوم بالتنازل عن ديونها بصفة كلية أو جزئية للهيئة المكلفة بالتوريق، كذلك من أجل إعادة التمويل نفسه. وقد عرف المشرع الجزائري هذه المؤسسة في المادة 02 من قانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية¹ بأنها " مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل، عن قروض ممنوحة في إطار التمويل السكن".

من خلال التعريف التشريعي السابق، نجد أن المشرع الجزائري قد عرف المؤسسة المتنازلة على أنها بنك (مؤسسة مصرفية) أو مؤسسة مالية، بمعنى آخر فإن المشرع قد قصر ممارسة عملية التنازل عن قروض الرهنية على البنوك والمؤسسات المالية دون غيرها.

¹ - قانون رقم 05-06 يتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.

على ذلك، فإن المؤسسة المتنازلة هي مؤسسة ائتمانية معتمدة وفقا لقانون النقد والقروض رقم 11-03¹ وهي تحوز ديونا رهنية وترغب في التنازل على جزء منها أو كلها باستعمال تقنية التوريق.

إذن المؤسسة المتنازلة في القانون الجزائري يجب أن تتخذ شكلين دون سواهما وهما إما بنك أو مؤسسة مالية.

1- تعريف البنك²:

من خلال استقراء نصوص الأمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد والقروض³ لا نجد أي تعريف للبنك، على عكس القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقروض⁴ الذي نص في المادة 114 منه على أن: "البنوك أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية إجراء العمليات الموصوفة في المواد من 110 إلى 113 من هذا القانون".

بالعودة إلى الأمر رقم 11-03 المذكور أعلاه، نجد أنه المعني بالنص في المادة 70 منه على أن: "البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبنية في المواد من 66 إلى 68 أعلاه، بصفة مهمتها العادية".

وأضاف في المادة 83 منه على أنه: "يجب أن تؤسس البنوك و المؤسسات المالية الخاضعة للقانون الجزائري في شكل شركات مساهمة...."

¹ - أمر رقم 11-03 يتعلق بالنقد والقروض، مرجع سابق.

² - لمزيد من التفاصيل عن كلمة بنك، أنظر في ذلك إلى:

- القزويني شاكور، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 24.

³ - أمر رقم 11-03 يتعلق بالنقد والقروض، مرجع سابق.

⁴ - قانون رقم 90-10 مؤرخ في 14 أفريل 1990، يتعلق بالنقد والقروض، ج.ر.ج عدد 16، صادر في 18 أفريل

1990، ملغى بمقتضى الأمر 11/03 المؤرخ في 26-08-2003، مرجع سابق.

يتبين من النص المادة الأخيرة أن المشرع الجزائري قد اعترف للبنوك بالشخصية المعنوية واشترط عليها أن تتخذ شكل شركة المساهمة.

2- تعريف المؤسسة المالية:

كما هو الحال بالنسبة للبنوك، لم يرد أي تعريف للمؤسسة المالية في الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، حيث اكتفى المشرع بالنص في المادة 71 منه على أنه: "لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، ولا إدارة رسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى".

فيما يتعلق القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض فقد ورد تعريف المؤسسة المالية في المادة 115 منه وذلك كما يلي "المؤسسات المالية أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية القيام بالأعمال المصرفية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور بمعنى المادة 111".

إذن من خلال استقراء نصي المادتين أعلاه، نلاحظ أن المشرع في الأمر رقم 03-11¹ قد اقتصر على تحديد نطاق العمليات المصرفية التي يمكن للمؤسسة المالية القيام بها، حيث حظر عليها ممارسة العمليات المتمثلة في تلقي الأموال من العموم وإدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وأبقى لها ممارسة عملية واحدة تتمثل في منح القروض، بينما بالعودة إلى القانون رقم 90-10² السابق ذكره، نجد أنه قد وسع من نطاق العمليات التي يمكن للمؤسسة المالية القيام بها، ومنع عليها عملية مصرفية واحدة تتمثل في تلقي الأموال من الجمهور.

¹ - الأمر رقم 03-11 مرجع سابق

² - الأمر رقم 90-10 مرجع سابق

كذلك نجد أن هذا القانون قد اعتبر المؤسسات المالية أشخاص معنوية، وهو نفس الحال بالنسبة للأمر رقم 03-11¹ الذي نص في المادة 83 منه على إلزامية اتخاذ المؤسسات المالية شكل شركة مساهمة، وهذا يعني أنه قد اعترف بصورة غير مباشرة للمؤسسات المالية بالشخصية المعنوية.

وبما أن المؤسسة المتنازلة تتنازل عن قروضها الممنوحة في إطار تمويل السكن، فإن عملية التنازل عن محفظة القروض الرهنية لفائدة مؤسسة التوريق نافذة وناجعة، حيث يجب ألا تظهر الديون المتنازل عنها في أصول المؤسسة وتتولى هذه الأخيرة بطلب من مؤسسة التوريق مهمة استرداد القروض ورفع اليد وكذا كل المهام المتعلقة بالتسيير لحساب مؤسسة التوريق، وذلك بموجب اتفاق بين الطرفين.

ثانيا: الهيئة المكلفة بالتوريق

أنشئت شركة إعادة التمويل الرهني لشركة مساهمة تخضع للقانون الخاص و لأحكام قانون النقد والقرض رقم 90-10، وذلك بتاريخ 29 نوفمبر 1997 حيث تحصلت على الاعتماد كمؤسسة مالية من طرف البنك المركزي بتاريخ 03 مارس 1998، وبناءً على مداولة مجلس النقد والقرض لدراسة هذا الطلب تمت الموافقة عليه، وبذلك أصدر محافظ بنك الجزائر المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أبريل 1998²، وأعطيت لها صلاحية إعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك والمؤسسات المالية، وتتمثل صلاحياتها فيما يلي:

¹ - الأمر رقم 03-11 مرجع سابق

² - المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06-04-1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية، عدد 27 مؤرخة في 03 ماي 1998.

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

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

* المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة، والسوق العقارية بصفة خاصة.

* توفير السيولة للبنك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق وأن قامت بمنحها لشراء أو بناء أو ترميم السكنات¹.

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

1- قبل صدور قانون التوريق سنة 2006:

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

- تقديم البنوك التجارية العمومية أو الخاصة قروض 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 الأموال².

¹ - Voir: Guide pour l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès d'une banque, société de refinancement hypothécaire, 2001, p 02, www.srh.dz.com

² - سعدية مكدال، المرجع السابق، ص 51.

- 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 المحلية والأجنبية، وذلك عن طريق إصدار سندات قروض أو قيم مالية أخرى، بحيث تكون شروطها متطابقة مع شروط القروض التي يراد تحويلها. بعد ذلك تقوم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) بمنح التمويل (القرض) إلى الوسيط المالي المعتمد مقابل رهون عقارية من الدرجة الأولى.

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

2- بعد صدور قانون التوريق سنة 2006:

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

أ/ إعادة التمويل مع حق الرجوع (Refinancement avec Recours)¹:

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

¹ - د. فوزي حاج أحمد، رفيق نعماني، التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، 8 ديسمبر 2021، الملتقى الوطني الخامس عشر، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، طبعة 2021، مطبعة منصور، ص84.

القروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، ومنه تبقى الضمانات سواء كانت الرهن أو التأمينات العينة أو الشخصية مسجلة باسمه.

ب/ إعادة تمويل دون حق الرجوع (Refinancement sans Recours)¹:

بإمكان البنك المانح للقروض الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظة العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات و الضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) مقابل الحصول على تمويل منها، وتحمل هذه الأخيرة جميع الأخطار المتعلقة بالديون²، ويشترط للقيام بذلك أن تتعهد البنوك المانحة للقروض العقارية بالاستمرارية في تسير الديون أو القروض المتنازل عنها لشركة (SRH) مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها، كما توقع البنوك المانحة للقروض مع " شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) " عقدا يتضمن إدارة و استرداد المبالغ المستحقة من الزبائن، وكذلك توقع (SRH) عقدا آخر يتضمن عملية التنازل على المحافظة العقارية.

ثالثا: المؤتمر المركزي على السندات

المؤتمر المركزي على السندات أو ما يعرف بالجزائر للمقاصة³، بصفته أحد الأطراف الفاعلة في عملية التوريق، بالوظائف الرئيسية التالية:

- 1- حفظ الأوراق المالية
- 2- تداول الأوراق المالية بالدفع من حساب إلى آخر.
- 3- إدارة الأوراق المالية.

1 - د. فوزي حاج أحمد، رفيق نعماني، مرجع سابق، ص 85.

2 - وتطبق في ذلك أحكام حوالة الحق المنصوص عليها في المادة 243 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على " تشمل حوالة الحق ضماناته كالكفالة والامتياز و الرهن، ورهن الحيازة كما تشمل ما حل من أقساط "

³ - تم التطرق له في الهيئات المؤسسية المنظمة لسوق رأس المال في الفصل الثاني من الباب الأول

الفرع الثاني:

الأطراف المتدخلة بصفة غير مباشرة

تساهم في عملية التوريق أطراف غير مباشرة لإتمام العملية وتنفيذها وتتمثل هذه الأطراف في المدين، المستثمرين ووكالات التصنيف الائتماني

أولاً: المدين

يعتبر المدين ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي المستفيد من قرض منحته له مؤسسة بنكية او مالية، في إطار عمليات التوريق¹.

ووفقا لقانون توريق القروض الرهنية الجزائري، يعتبر مدينا كل شخص تحصل على قرض رهني مخصص لتمويل السكن، حيث يشترط في هذا القرض أن يكون مضمونا برهن عقاري.

إن التشريع الجزائري من خلال القانون 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية²، لم يعتبر المدين طرفا في عملية التوريق. رغم أن المدين هو أساس انطلاق العملية، حيث أنه تقدمه لطلب القرض هي الخطوة الأولى لبدء عملية التوريق.

وتتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات، يهدف جمع المعلومات المتعلقة بطالب

القرض ونشاطه، وتتعلق هذه المعلومات بـ:

1- سمعة المدين

2- المقدرة على الدفع

3- رأس المال

¹ - بلعيساوي محمد الطاهر، " توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري"، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 02، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2010، ص 166.

² - القانون 05-06 يتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق.

4- الضمان

5- الظروف المحيطة التي لها علاقة بالمدين أو نشاطه.

ويمكن الحصول على هذه المعلومات من عدة مصادر كالبنوك التي يتعامل مع المدين (المقترض)، نشرة الغرفة التجارية التي تصدر شهريا متضمنة أسماء التجار الذين توقفوا عن الدفع.

ثانيا: المستثمرين

يعتبر المستثمر أحد أهم أطراف عملية التوريق، وبالتالي هو المستهدف من عملية التوريق، لذلك يجب مراعاته بتأمينه وضمان حقوقه إلى أقصى مدى ممكن، فالمستثمر هو الممول المباشر لنشاط التوريق، وهو الذي يسعى إلى إعلامه بشكل كاف وشامل كل من هيئة التقييم ومراقب الحسابات والوسيط المالي وهو الأصيل بالنسبة للمحصل الذي يتولى تحصيل الحقوق وعوائدها نيابة عنه¹.

ويتميز المستثمرون الكبار بتوجيه جهودهم نحو الحصول على المعلومات أولا بأول ورصد تحركات السوق، ويتم ذلك عن طريق مصادر مختلفة، لذلك تكون قراراتهم الاستثمارية عادة مبنية على أسس سليمة، بينما لا تتوفر هذه الإمكانيات للمستثمر الصغير، بالإضافة إلى عدم توفر الوعي الاستثماري لدى الكثير منهم، وهذا يوضح ضرورة نشر الوعي بين هذه الفئة وتوجيههم لضبط إيقاع السوق وعدم تعرضه لهزات عنيفة².

ومن هنا يعتبر المستثمرون أطراف غير مباشرين في عملية التوريق، وذلك لان دورهم يتمثل في شراء الأوراق المالية التي تصدرها الهيئة المكلفة بالتوريق، لكن هذا ليس

¹ - بثينة على نور الدين، مرجع سابق، ص 176.

² - محمد فاروق عبد الرسول، الحماية الجنائية لبورصة الأوراق المالية (دراسة مقارنة)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية،

2007، ص 22

معناه عدم أهميتهم كطرف في عملية التوريق، لأن هات الأخيرة لا تكتمل إلا بوجود أشخاص يقبلون على شراء الأوراق المالية التي تم إصدارها وهم المستثمرون.

ثالثاً: وكالات التصنيف الائتماني

تم إنشاء وكالات التصنيف الائتماني للتقليل من المخاطر الناتجة عن عملية التوريق كون هذه الأخيرة محلها القروض المتنازل عنها وبالتالي يجب مراقبة مدى جودة القروض التي تم توريقها.

1- تعريفها:

يمكن تعريفها من خلال الوظيفة التي تقوم بها بأنها: الجهة التي تقوم بجمع المعلومات وإعداد الدراسات والتحليلات اللازمة لتحديد الجدارة الائتمانية للشركات والسندات المناسبة للإصدار مستخدمة في ذلك رموزاً تعبر بما عن التقديرات الائتمانية المختلفة تبدأ من درجة مرتفعة AAA إلى أن تنتمي إلى إخفاق DD¹

2- أهميتها:

إن لوكالات التصنيف الائتماني دور بالغ الأهمية في عمليات التوريق وذلك من حيث تقييمها لنوعية الحصص المصدرة² فهي تقوم بتصنيف نوعيه الحصص المعروضة للتداول أمام المستثمرين وتقدير الخطر المرتبط بالقروض ومدى ما تتمتع به من ضمانات³، فالتحليل الذي تقوم به هذه الوكالات يعبر عن قدرة مصدر الورقة المالية على الوفاء بالتزاماته المتمثلة في دفع الفوائد ورد قيمة أصل القرض في نهاية فترة الاستحقاق.

¹ - بثينة على نور الدين، مرجع سابق، ص 176.

² - محمود محي الدين، " الأبعاد الاقتصادية والمالية للتوريق"، موسوعة التوريق 2، بحوث في التوريق وإدارة الموجودات والمطلوبات والرهونات العقارية، مجلة اتحاد المصارف العربية، 2002، ص 39.

³ - أحمد فاروق وشاحي، عملية التوريق بين النظرية والتطبيق، دراسة لأحكام القانون المصري والقوانين المقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008، ص 156.

إن التصنيف الائتماني في نظام التوريق يهدف إلى تحديد قدرة الأوراق المالية المضمونة بالأصول على الوفاء بالتزاماتها قبل المستثمرين.

3- وظائف وكالات التصنيف الائتماني:

إن لوكالات التصنيف الائتماني وظائف عدة يمكن إيجازها فيما يلي¹:

* تقييم محفظة التوريق وما يلحقها من ضمانات، حيث تقوم وكالات التصنيف الائتماني بإجراء تقييم للنسب المتوقعة لعدم السداد والخسارة المحتملة لمحفظة القروض.

* عمل تقييم للمنشئ في حالة قيامه بإصدار أوراق مالية مدعمة بأصول، بالإضافة إلى تقييم محفظة التوريق.

* مراجعة الوضع الائتماني للجهات الخارجية المشاركة في عملية التوريق، مثل شركات التأمين أو البنوك الاستثمارية أو مديري المحافظ الذين يقومون بتحسين الجدارة الائتمانية، بالإضافة إلى أمين الحفظ، ومن يقوم بتغطية مخاطر المحفظة ككل، وغيرهم من أطراف عملية التوريق.

* تقييم الأدوات القانونية المستخدمة للوقوف على شكل الأوراق المصدرة والتحقق من سلامة وقانونية وثائق محفظة التوريق، وما إذ كان هناك بيع حقيقي لمحفظة التوريق أم أن شركة التوريق مجرد شركة صورية منبثقة عن البائع.

* عمل الدراسات التشريعية اللازمة من أجل دراسة مخاطر إفلاس إحدى الجهات الرئيسية في عملية التوريق، وأثره على محفظة التوريق وكيفية حصول مستثمري الأوراق المالية على حقوقهم، ومن ثم التأكد من عقود التسهيلات التي تمنح سيولة، وكونها سارية وملزمة².

¹ - بثينة على نور الدين، مرجع سابق، ص 230.

² - بثينة على نور الدين، المرجع نفسه، ص 230.

المطلب الثاني:

الأطراف المتدخلة في عملية التوريق في المغرب

تتمثل هذه الأطراف في كل من المؤسسة المبادرة، مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع، إضافة إلى أطراف أخرى متدخلة في عملية التوريق وهي صندوق التوظيف الجماعي للتوريق، والمستثمرون الماليون ثم أخيراً مجلس القيم المنقولة.

الفرع الأول:

المؤسسات الفاعلة أو المتدخلة

إن الحديث عن المؤسسات المتدخلة، يقتضي منا الحديث عن المؤسسة المبادرة (أولاً)، ثم مؤسسة التدبير (ثانياً)، ومؤسسة الإيداع (ثالثاً).

أولاً: المؤسسة المبادرة في القانون رقم 33-06

عبر عنها المشرع في المادة الثانية من القانون رقم 33-06¹ بالمؤسسة المبادرة وعرفها بأنها "شخص يرغب في التخلي عن الديون المشار إليها في المادة 16 أدناه كلاً أو جزءاً في إطار عملية التسديد وفقاً لأحكام هذا الباب" في حين عرفها المشرع في القانون رقم 10-98² القديم في المادة الثانية منه بأنها "كل مؤسسة ائتمان معتمدة وفق للنصوص التشريعية التي تنظمها حائزة لديون رهنية ترغب في التخلي عنها جزءاً أو كلاً في إطار عملية من عمليات التسديد مجراة وفقاً لأحكام هذا القانون"

الملاحظ إذن أن المشرع المغربي في القانون الجديد استعمل عبارة كل شخص يرغب في التخلي عن الديون، في حين أن القانون القديم استعمل عبارة كل مؤسسة ائتمان مما يدل

¹ - المادة 02 من القانون 33-06، مرجع سابق

² - المادة 02 من القانون 10-98 مرجع سابق

على أن المشرع المغربي في القانون القديم اقتصر على المؤسسة المبادرة على مؤسسات الائتمان فقط دون غيرها الشيء الذي دفعه إلى التراجع عن هذا المقتضى، حيث وسع من نطاق الأشخاص اللذين يمكنهم اللجوء إلى التوريق كما فعل عندما وسع من نطاق الديون التي يمكن أن تكون محل عملية توريق، ومن الناحية العملية شكلت تجربة القرض العقاري والسياحي أول مؤسسة مبادرة إلى عملية التوريق والحالة العملية الوحيدة بالنسبة للمغرب، حيث تعتبر هذه الأخيرة من أهم المؤسسات البنكية المتدخلة في مجال القروض العقارية، وهو تجسيد لاهتمام الدولة بالمجال العقاري وتمويله من أجل إعطاء مضمون قانون لسياسة الإنعاش العقاري.

والعرض العقاري والسياحي مؤسسة تهتم أساسا بتمويل القطاع العقاري والفندقي، أسندت إليها احتكار هذا المجال لعدة عقود، فهي تعتبر المؤسسة المبادرة والبنك الوحيد الذي قام بهذه العملية، وتشكل أهم مؤسسة مبادرة يعول عليها للعب أدوار طلائعية في إنجاح عملية التسنيد بالمغرب، نظرا لتجربته الطويلة في مجال القروض العقارية والسكنية¹. نخلص مما سبق أن المؤسسة المبادرة فاعل أساسي في عملية التوريق، والمبادرة إلى التخلي عن الديون، فهي تشكل منطلق اللجوء إلى التوريق، وتحريك هياكل هذه العملية.

ثانيا: مؤسسة التدبير

تتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية وهي كل شخص معنوي مشار إليه في المادة 39 من القانون رقم 33-06² ومكلف بتدبير صندوق التوظيف جماعي للتسنيـد³ حيث

¹ - سفيان أدريوش، مرجع سابق، ص 122.

² - المادة 39 من القانون 33-06، مرجع سابق.

³ - المادة الأولى من القانون 33-06، مرجع سابق.

تقوم بالحراسة و الاستخلاص، وتدبير التوريق، كما تقوم بربط علاقة مع الوديع المركزي فيما يتعلق بمختلف العمليات التالية:

والمرجع المغربي حدد الشروط المتطلبة لممارسة مهمة مؤسسة تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتوريق وهي¹:

- أن يكون مقرها الاجتماعي بالمغرب
- أن يقتصر غرضها حصرا على انجاز عمليات التسييد وتدبير الصندوق أو مجموعة صناديق التوظيف جماعي التسييد.
- أن يكون رأسمال الشركة محررا بكامله عند تأسيسها وألا يقل مبلغه عن الحد الأدنى المحدد من قبل الإدارة بعد استطلاع رأي مجلس القيم المنقولة، لا يمكن أن يقل القدر الأدنى عن مليون درهم.
- أن تقدم الضمانات الكافية فيما يخص تنظيمها وإمكاناتها التقنية والبشرية والتجربة المهنية لمسيرتها.
- أن تتوفر على قدرات مستقلة تمكنها من تقدير تطور الديون التي تمتلكها صناديق التوظيف الجماعي للتسييد التابعة لها، وتمكنها في حالة الضرورة من تنفيذ الضمانات الممنوحة لهذه الصناديق.
- أن يلتزم مسيروها باحترام قواعد مزولة المهنة وأخلاقياتها المحددة في الدوريات المقررة من قبل مجلس القيم المنقولة.
- يجب أن لا يكون مسيروها تعرضوا لإدانان المنصوص عليها في المادة 38 من هذا الباب.

¹ - المادة 37 من القانون رقم 33-06

إضافة إلى ما سبق يجب على مؤسسة التدبير قبل مزاولة مهامها أن تحصل على رخصة اعتماد من الإدارة بعد استطلاع رأي مجلس القيم المنقولة، حيث يجب أن يوجد نظيرين من طلب الاعتماد إلى الإدارة قصد الإخبار، وإلى مجلس القيم المنقولة قصد الدراسة، كما يجب أن يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على المعلومات المتضمنة في لائحة يحددها مجلس القيم المنقولة والتي تحتوي خاصة على تصريحات مسيريتها والتزاماتهم ويشهد على إيداع الملف المذكور برصا مؤرخ وموقع عليه بصفة قانونية¹، كما يتحقق مجلس القيم المنقولة من استيفاء الشروط المتطلبة في مؤسسة التدبير والمحددة في المادتين 37 و38 من القانون رقم 06-33، وأن يلزم أصحاب طلبات الاعتماد باطلاعه على معلومة تكميلية يراها ضرورية لدراسة طلب الاعتماد، ويتحقق في عين المكان وبواسطة الوثائق من مدى التقيد بالتصريحات والالتزامات الواردة في ملف طلب الاعتماد.

كما تتم دراسة الملف وحالته على الإدارة بعد استطلاع الرأي داخل أجل لا يتعدى شهرين، ابتداء من تاريخ إيداع الملف كامل، ومن الأشياء الإيجابية التي جاء بها القانون الجديد ما نصت عليه المادة 42 من القانون 06-33 التي جاء فيها، تقرر الإدارة سحب الاعتماد، إما بطلب من مؤسسة التدبير، أو باقتراح من مجلس القيم المنقولة في الحالات الآتية:

- عندما تتوقف عن استفاء الشروط التي على أساسها منح إليها الاعتماد.
- عندما يعتبر هذا السحب بمثابة عقوبة تأديبية وفقا لأحكام المادة 87 أدناه.
- تدخل مؤسسة التدبير التي سحب من الاعتماد مرحلة التصفية.
- يجب أن يكون سحب الاعتماد معطلا، يقرر السحب ويبلغ وفقا شكليات منحه، ويترتب عليه الشطب من قائمة مؤسسة التدبير المشار إليها في المادة 14 أعلاه.

¹ - المادة 39 من القانون 06-33، مرجع سابق.

يمكن القول بأن الإدارة التي يتحدث عنها الشرع المغربي بمثابة فرع تابع لمجلس القيم المنقولة، والدليل على ذلك الفقرة الأولى من المادة 39 التي تنص على أنه، "يجب على مؤسسة التدبير أن تحصل مسبقاً على رخصة اعتماد من الإدارة بعد استطلاع رأي مجلس القيم المنقولة..."

ثالثاً: مؤسسة الإيداع

تحضي مؤسسة الإيداع بمكانة كبيرة في عملية التوريق، فهي مؤسسة مكلفة بحيازة جميع السندات أو الوثائق المماثلة أو المؤسسة للديون المذكورة، وكذا جميع الوثائق والمحركات المتعلقة بها وتتولى حفظها، فهي كل شخص معنوي مكلف بحفظ أموال صندوق التوظيف الجماعي للتسديد، وقد حصر المشرع مزاولة مهام مؤسسة الإيداع في المؤسسات التالية¹:

- البنوك المعتمدة وفقاً للنصوص التشريعية التي تنظمها.
- صندوق الإيداع والتدبير.
- المؤسسات التي يكون مقرها الاجتماعي بالمغرب، والتي يتمثل غرضها في عملية الإيداع أو الائتمان أو الضمان أو تدبير الأموال أو عمليات التأمين وإعادة التأمين.
- ويجب أن ترد هذه المؤسسات في قائمة تحصرها الإدارة بعد استطلاع رأي مجلس القيم المنقولة

ومن الأشياء الإيجابية التي جاء بها القانون رقم 33-06 أن المشرع المغربي أكد على استقلال هاتين المؤسستين عن بعضهما البعض بقوله في الفقرة الأولى من المادة 49 من القانون رقم 33.06 التي تنص على ما يلي: "يجب أن يعهد بحفظ أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد إلى مؤسسة إيداع وحيدة مستقلة عن مؤسسة التدبير...." تضاف

¹ - المادة 48 من القانون 33-06، مرجع سابق.

إلى ما سبق مسألة أساسية وهي تقوية صلاحيات مجلس القيم المنقولة فيما يخص الرقابة على عملية الإيداع، الشيء الذي سيعطي لعملية التسنيد فعاليتها، خصوصا بعد ما تم الفصل بين المؤسستين مسائرا بذلك نظيره الفرنسي، ومتأثر في ذلك بنظام تسيير هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، خصوصا صناديق التوظيف المشتركة، حيث يتطلب إنشاء أي صندوق من صناديق التوظيف المشتركة موافقة الوزير المكلف بالمالية على مشروع نظام تسييره بعد استطلاع رأي مجلس القيم المنقولة، وهذا الإعداد يتم بمسعى مشترك من المؤسسة المسيرة والمؤسسة الوديعة، اللتين قامتا بإنشاء الصندوق المذكور، ويتضمن على الأقل بيانات اسم الصندوق، ومدته، والمؤسستين الوديعة والمسيرة¹.

رابعاً: استقلال المهام بين مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع:

تتمثل أهم ميزة جاء بها القانون الجديد رقم 33.06 استقلالية المهام بين كل من مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع، بخلاف القانون القديم الذي كان ينص على مهام التدبير والإيداع في مؤسسة واحدة الشيء الذي تداركه المشرع في القانون الجديد.

1- مهام مؤسسة التدبير:

عددت مهام مؤسسة التدبير المواد 44 و 45 و 46 و 47 من القانون رقم 33.06² والملاحظ على هذه المواد أن المشرع المغربي وسع من طبيعة المهام الموكلة إلى مؤسسة التدبير، وهذه المهام يمكن إجمالها فيما يلي:

* تقوم باسم الصندوق.

* تحوز كل سند أو وثيقة تمثل أو تشكل الديون المذكورة أو تكون تابعة لها.

¹ - محمد سقيم، السوق المالية بالمغرب، دراسة مقارنة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، شعبة العلوم السياسية، المالية العامة، الموسم الجامعي 2003، 2004 جامعة الحسن الثاني، كلية الحقوق، الدار البيضاء، ص 133.

² - القانون 33-06، مرجع سابق.

* تصدر لحساب الصندوق حصصا أو سندات الديون أو هما معا وتسدد مقابل تصوت الديون المتفق عليه إلى المؤسسة المبادرة، وتقوم بتدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد حصرا لفائدة حاملي الحصص وسندات الدين

* تعد وكيلا لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد، ويتحتم عليها تبعا لذلك التقيد بالأحكام المتعلقة بالالتزامات المترتبة على الوكيل المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود. إضافة إلى هذا المهام تمت مهام أخرى أهمها تحصيل السيولة المتأتية من أصول صندوق التوظيف الجماعي لتسديد بما في ذلك الأداءات المسبقة المحتملة، وحصيلة بيع الضمانات وتوزيعها على حاملي الحصص وفقا لمقتضيات نظام التسيير، كما توظف سيولة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 52.

تقوم مؤسسة التدبير أيضا بتمثيل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أمام الغير. وأهم شيء ركز عليه المشرع المغربي أنه لا يمكن لمؤسسة التدبير استخدام أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد لأغراضها الخاصة¹.

2- مهام مؤسسة الإيداع:

إذا كان المشرع المغربي قد حدد مهام مؤسسة التدبير على سبيل الحصر، فإن الأمر نفسه ينطبق على مهام مؤسسة الإيداع، حيث جاءت المادة 49 من القانون رقم 33-06² شاملة لهذه المهام والمتمثلة في حفظ أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد، وهذا مقتضى أساسي بالنسبة لمؤسسة الإيداع، ثم المحافظة على مستند التقويت، وعلى كل وثيقة أخرى تضمن صحة الأصول وما يتبعها من حقوق وضمانات عند الاقتضاء.

¹ - المادة 45 من القانون رقم 33-06

² - المادة 49 من القانون رقم 33-06

كما تقوم مؤسسة الإيداع بمسك حسابات الأداء المفتوحة في اسم صندوق التوظيف الجماعي للتسديد، وإعداد كشف زمني للعمليات المنجزة لحساب الصندوق، ثم تتولى مؤسسة الإيداع تحت مسؤوليتها المحافظة على مستندات التقويت المشار إليها في المادة 20، وعلى العقود، والوثائق المرتبطة بهذه الديون والضمانات التابعة التي تلحق بها، وتقوم لهذا الغرض بإجراءات المحافظة الموثقة، ومراقبة داخلية منتظمة ومستقلة عن الأنشطة العملية التي تهم التقيد بهذه الإجراءات.

إضافة إلى ما سبق تقوم مؤسسة الإيداع بهذه الإجراءات والمهام وذلك استنادا إلى تصريح المؤسسة المبادرة، أو عند الاقتضاء المؤسسة المكلفة بالتحصيل، وهذا التصريح يجب أن يسمح لمؤسسة الإيداع أن تتحقق من أن هذه الإجراءات تضمن صحة الديون المفوتة، والضمانات التابعة التي تلحق بها، ومن سلامة حفظها، ومن أن تحصيل هذه الديون يتم فقط لصالح صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

تضاف إلى ما سبق مسألة أساسية، وهي المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 49 من القانون رقم 33.06¹، والمتعلقة بتسليم المؤسسة المبادرة أو المؤسسة المكلفة بالتحصيل العقود الأصلية أو الوثائق المشار إليها في البند "ب" إلى مؤسسة الإيداع، وإلى كل هيئة أخرى معينة من قبلها، ومن قبل مؤسسة التدبير، مع العلم أن النظام الأساسي الخاص بتسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد يحدد كيفية المحافظة على أصول الصندوق.

- خلاصة القول أن كل من المؤسسة المبادرة، ومؤسسة التدبير، ومؤسسة الإيداع هما جوهر عملية التوريق، ومحورها الممثل في إنشاء صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

¹ - المادة 49 من القانون رقم 33-06

الفرع الثاني:

الأطراف الأخرى المتدخلة في عملية التوريق

تتمثل الأطراف الأخرى المتدخلة في عملية التوريق في كل من صندوق التوظيف الجماعي للتسديد (أولا)، ثم المستثمرين الماليين (ثانيا)، وأخيرا مجلس القيم المنقولة.

أولا: صندوق التوظيف الجماعي للتسديد

1- تعريفه:

يعتبر صندوق التوظيف الجماعي للمستند ملكية مشتركة ينحصر غرضه في تملك ديون مؤسسة أو مجموعة مؤسسات مبادرة كما هو مشار إليها في المادة 16 أدناه عن طريق إصدار حصص وعند الاقتضاء سندات الدين¹.

2- تأسيس الصندوق:

تنص المادة الرابعة من القانون رقم 33.06² على أن تشكيل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد يتم بمبادرة مشتركة بين مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع، وتقوم هاتان المؤسستين بإعداد نظام تسيير الصندوق المنصوص عليه في المادة 32 أدناه. ويتكون الصندوق من عدة أقسام يمكن التخصيص على أحكام خاصة بكل قسم في نظام تسيير الصندوق. كما يتم إحداث قسم جديد خلال فترة نشاط صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بمبادرة مشتركة من مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع.

¹ - عرفته الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم 98-10، بأنه " عبارة عن ملكية مشتركة ينحصر فرضه في تملك ديون رهنية، في حيازة مؤسسات ائتمان معتمدة وفقا للأحكام التشريعية التي تنظمها، يؤدي ثمنها بواسطة حصيلة إصدار حصص ممثلة لتلك الديون عند الاقتضاء..."، مرجع سابق

² - المادة 04 من القانون 06-33.

فالملاحظ على المادة الرابعة أن المشرع قد حدد الأطراف المخول لها حق تأسيس الصندوق وهما مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع. فالأولى سبق تعريفها فهي كل شخص معنوي مكلف بتدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

أما مؤسسة الإيداع فهي كل شخص معنوي مكلف بحفظ أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

وبخصوص كيفية تأسيس الصندوق فتوضحها الفقرة الأولى من المادة 32 من القانون رقم 33.06¹ كما يلي: " يتم طبقاً لأحكام المادة 4 من هذا الباب إعداد مشروع نظام تسيير صندوق توظيف الجماعي للتسديد بمبادرة مشتركة بين مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع اللتين أسستا الصندوق المذكور".

ثانياً: المستثمرون الماليون

على خلاف القانون رقم 10.98 الملغى عمل القانون الجديد المتعلق بتسديد الديون على توسيع نطاق الهيئات التي تكتتب الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد²، فالأصل أنه يجوز لأي شخص ذاتي أو معنوي اكتتاب أو تملك الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد³.

وتتطوي عملية التسديد كما هو الشأن بالنسبة للمؤسسات المخول لها القيام بهذه العملية على فوائد عديدة بالنسبة للمستثمر، فهي تسمح له بتتويع محفظته المالية وبالاستثمار في سندات تنطوي على سيولة كبيرة وذات مردودية جيدة⁴.

¹ - المادة 32 من القانون 33-06

² - المادة 7 من قانون 33-06

³ - المادة 8 الفقرة الأولى من القانون 33-06

⁴ - محمد سعيد الراضي، مفهوم القيم المنقولة في التشريع المغربي، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، قانون الأعمال، الرباط، الموسم 2006-2007، ص 253.

والمستثمرين هو الذي يقوم بالاككتاب في الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد من أجل الاحتفاظ بها، أو إعادة بيعها في السوق الرهنية.

نخلص مما سبق أن عملية التوريق تحقق مزايا عديدة بالنسبة للمستثمرين وتبقى أهم ميزة تحققها عملية التوريق بالنسبة للمستثمرين هي تنويع المحفظة المالية، وهذا الشيء أساسي تسعى إليه عملية التوريق.

إلى جانب المستثمرين الماليين كمتدخلين في عملية التوريق، هناك طرف آخر أساسي في عملية التوريق ألا وهو مجلس القيم المنقولة.

ثالثا: مجلس القيم المنقولة

يلعب مجلس القيم المنقولة دور في حماية الادخار وإنعاش السوق المالية، فهو بمثابة مؤسسة قوية ومراقبة، كما يعتبر من بين السلطات المركزية في بورصة القيم الساهرة على تنظيم وتدبير هذه الأخيرة، وهو خاضع بدوره لوصاية وزارة المالية، كما أنه مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يسند إليها التأكد من حماية الادخار للقيم المنقولة واقتراح التدابير اللازمة.

وتتمثل أهم الأدوار الملقاة على مجلس القيم المنقولة أثناء عملية التسديد فيما يلي:

- الاطلاع على مشروع نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.
- يقوم بمنح أو رفض الاعتماد لمؤسسة التدبير وتبليغها برسالة مضمونة مع إشعار بالتسليم داخل أجل 45 يوما من تاريخ إيداع الملف الكامل الذي يرفق بطلب الاعتماد.
- يتحقق المجلس من استيفاء الشروط المتعلقة بمؤسسة التدبير، والتي وردت في كل من المادتين 37 و38.

يقوم المجلس بنشر قائمة مؤسسات تدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد المعتمدة في الجريدة الرسمية.

يقوم بتعيين مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع عند عزل إحدى المؤسستين. ويقوم المجلس كذلك بمراقبة احترام المؤسسات المذكورة لأحكام الدوريات المطبقة عليها.

ملخص الفصل الأول:

من خلا ما سبق وتطرقنا له في هذا الفصل عن الإطار القانوني للتوريق يتضح جليا أن السمة المميزة لهذا الابتكار المالي في اعتباره شكلا مهما لرفع رأس مال الشركات، والمؤسسات المالية، كونه ممارسة راسخة في الأسواق العالمية يتم عن طريقها بيع الأصول التي تولد السيولة النقدية، وقد تم إدراجه في البداية كوسيلة للتمويل ابتداء من سنة 1969 مما يعد السبب الرئيسي لتطوير سوق الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية، وتكمن أهميته في كونه أداة لتسيير المخاطر وكذا لمساعدة البنوك في نسبة ملاءة مصرفية مناسبة وزيادة الموارد المالية للبنك.

لكن رغم الأهمية البالغة لتقنية التوريق إلا أنها لا تخلو من المخاطر ومن ضمنها مخاطر متعلقة بعملية التوريق في حد ذاتها، كمخاطر التضحية بالأصول المدرة ومخاطر التقليل من مراقبة درجة مخاطر الائتمان. بالإضافة إلى صعوبة تنفيذ السياسة المالية للدولة وكذا خطر الإقرار بعدم جدوى الأصول.

ولا يمكن أن تتم عملية التوريق إلا من خلال تدخل مجموعة من الفاعلين لتحريك عملية التوريق في إطار قانوني وتنظيمي يحدد لكل فاعل أطر العمل الخاصة به وينقسم الفاعلين إلى متدخلين في عملية التوريق بصفة مباشرة كالبنوك والهيئة المكلفة بالتوريق والمؤتمر المركزي على السندات وأطراف أخرى تكون متدخلة بصفة غير مباشرة في العملية وتتمثل في المدين والمستثمرين ووكالات التصنيف الائتماني وهذا ما تطرقنا له في المبحث الثاني في كل من الجزائر والمغرب.

الفصل الثاني:

أثر التوريق على الأزمة المالية العالمية

إن الأزمة المالية العالمية التي تفجرت على نطاق واسع في الولايات المتحدة الأمريكية ثم طالت أوروبا. لتشمل بعد ذلك آثارها مختلف دول العالم، أثارت الكثير من التساؤلات فيما يتعلق بأسبابها.

ومع ابتكار الأدوات المالية الجديدة أو ما يطلق عليها بالمشتقات المالية، كانت آلية التوريق في طليعة هاته الابتكارات، حيث تسمح تقنية التوريق للبنوك والمؤسسات المالية، باسترجاع قيمة القروض الممنوحة لتوفير المزيد من السيولة اللازمة لتقديم قروض جديدة، وقد توسعت البنوك في هاته التقنية وهو تحويل الائتمان إلى أسهم وسندات تباع في الأسواق العالمية وهي سوق قائمة على المالية الافتراضية.

ولقد تم الربط بين الأزمة المالية العالمية وتقنية التوريق ولمحاولة فهم ذلك تطرقنا في هذا الفصل للأزمة المالية العالمية وأثر التوريق فيها كما يلي:

المبحث الأول: ماهية الأزمات المالية..

المبحث الثاني: التوريق كأحد أسباب المالية العالمية.

المبحث الثالث: التوريق وفقا للأطر الإسلامية كحل لتفادي الأزمات

المبحث الأول:

ماهية الأزمات المالية العالمية

نتطرق في هذا المبحث لماهية الأزمات المالية العالمية وذلك، بتعريفها وتحديد أنواعها، ثم أسباب حدوث الأزمات المالية، وأساليب إدارة الأزمات، وفي الأخير نتطرق لبعض الأزمات المالية العالمية السابقة.

المطلب الأول:

تعريف الأزمات المالية وأنواعها

لقد تطرق العديد من الباحثين إلى مفهوم الأزمة المالية فتعددت المفاهيم بتعدد وجهات النظر، بالإضافة إلى اختلاف تعاريف حسب أنواعها وهذا ما سنتطرق له في المطلب الأول:

الفرع الأول:

تعريف الأزمات المالية

عرفت الأزمة المالية على أنها " التدهور الحاد في الأسواق المالية لدولة ما أو مجموعة من الدول والتي من أبرز سماتها فشل النظام المصرفي المحلي في أداء مهامه الرئيسية، والذي ينعكس سلبا في تدهور كبير في قيمة العملة وأسعار الأسهم، مما ينجم عنه آثار سلبية في قطاع الإنتاج والعمالة وما ينجم عنها من إعادة توزيع الدخل والثروات فيما بين الأسواق المالية الدولية"¹.

¹ - عرفات تقني الحسيني، التمويل الدولي، عمان، دار مجلاوي للنشر، سنة 1990، ص 200.

وهي أيضا "الانخفاض المفاجئ في أسعار نوع أو أكثر من الأصول العينية أو المالية والتي تؤدي بدورها إلى الإفلاس أو الانهيار المفاجئ في سوق الأسهم أو عملة دولة ما، أو العقارات.... وقد تمتد إلى باقي قطاعات الاقتصاد"¹.

وتعرف أيضا "الانخفاض المفاجئ في أسعار نوع أو أكثر من الأصول، والأصول إما رأس مال مادي يستخدم في العملة الإنتاجية مثل الآلات والمعدات والأبنية، ولما أصول مالية، هي حقوق ملكية لرأس المال المادي أو للمخزون السلعي، مثل الأسهم وحسابات الادخار مثلا، أو إنها حقوق ملكية للأصول المالية، وهذه تسمى مشتقات مالية، ومنها العقود المستقبلية (للنفط أو للعملات الأجنبية مثلا)، فإذا انهارت قيمة أصول فجأة، فإن ذلك يعني إفلاس أو انهيار قيمة المؤسسات التي تملكها، وقد تأخذ الأزمة المالية شكل انهيار مفاجئ في سوق الأسهم، أو في عملة دولة ما، أو في سوق العقارات، أو مجموعة من المؤسسات المالية، لتمد بعد ذلك إلى باقي الاقتصاد"².

ومن مجمل التعاريف السابقة يمكن أن نستخلص التعريف التالي:

" إن الأزمة المالية هي تلك التذبذبات التي تصيب كليا أو جزئيا نوعا أو أكثر من الأصول (رأس مال مادي أو أصول مالية، أو سوق الأسهم أو العملة أو العقارات....) فتأثر على حجم إصدار وأسعار الأسهم والسندات و إجمالي القروض والودائع المصرفية، وقد تنتقل من قطاع إلى باقي القطاعات كما حدث في الأزمة الأخيرة في الولايات المتحدة الأمريكية أين انتقلت الأزمة من قطاع العقارات إلى القطاع المالي، كما قد تنتقل من حيث اقتصاديات الدول وينتج عنها انهيار شامل في النظام المالي والنقدي"

¹ - زينب جوجو " تطور الأزمات المالية العالمية الراهنة وانعكاساتها على النظام المالي الدولي، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماجستير، تخصص نقود ومالية، جامعة دالي إبراهيم، الجزائر، سنة 2008، ص 5.

² - علوش ابراهيم، الأزمة المالية العالمية وأسبابها على الموقع: www.alBaded.net/arabint1006.htm

الفرع الثاني:

أنواع الأزمات

على اختلاف وتعدد الأزمات المالية والاقتصادية يمكن تصنيفها إلى عدة أنواع كما يلي:

أولاً: أزمة العملة

وتحدث الأزمة عندما تتعرض عملة بلد ما لهجوم مضاري شديد يؤدي إلى انخفاض في قيمتها انخفاضاً كبيراً، ويمكن تعريفها على أنها "أزمة في النقد الأجنبي أو العملة، عندما يقع هجوم على قيمة عملة لبلد ما من خلال عمليات المضاربة وهذا الأمر يؤدي إلى تخفيض قيمتها، أو إلى هبوط حاد فيها، أو ترغم البنك المركزي على الدفاع عن العملة ببيع مقادير ضخمة من احتياطاته، أو رفع سعر الفائدة بنسبة كبيرة¹.

وقد تفرض أزمة العملة على السلطات النقدية خفض قيمتها وبالتالي يحدث انهيار سعر صرف العملة، ويميز بعض المحللين بين الأزمات " ذات الطابع القديم " أو " الحركة البطيئة " وبين أزمات " الطابع الحديث " إذ أن أزمات الطابع القديم تبلغ ذروتها بعد فترة من الإفراط في الإنفاق والارتفاع الحقيقي في قيمة العملة التي تؤدي إلى إضعاف الحساب الجاري غالباً في سياق من الضوابط المتزايدة على رأس المال، بما يؤدي في النهاية إلى تخفيض قيمة العملة.

¹ - هبة محمود طنطاوي الباز " الأزمة المالية المعاصرة، الأسباب، العلاج- الدروس المستفادة- دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه، قسم الاقتصاد، جامعة عين شمس، مصر، غير منشورة، سنة 2008، ص 52.

أما أزمات الطابع الحديث فإن القلق الذي ينتاب المستثمرين بشأن جدارة الميزانيات جزء مهم من الاقتصاد، فبالثقة يمكن أن يؤدي في مناخ الأسواق المالية والرأسمالية الأكثر تحررا وتكاملا الضغط سريعا على سعر الصرف¹.

ثانيا: الأزمة المصرفية

تظهر الأزمات المصرفية عندما تواجه البنوك زيادة كبيرة ومفاجئة في طلب سحب الودائع وبالتالي تحدث أزمة سيولة لدى البنك، أما إذا توفرت الودائع لدى البنوك ورفض منح القروض خوفا من عدم قدرتها على الوفاء بطلبات السحب تحدث أزمة إقراض. وبالتالي فإن الأزمات المصرفية تحدث عندما يكون هناك اندفاع حقيقي أو محتمل على سحب الودائع، أو إخفاق إحدى البنوك وقيامها بإيقاف قابلية التزاماتها الداخلية للتحويل، وتميل الأزمات المصرفية إلى الاستمرار وقتا أطول من أزمات العملة، ولها آثار أقوى على النشاط الاقتصادي، وتحدث بالترادف مع أزمة العملة².

ومن هنا فإن الأزمة المصرفية تركز على عجز البنك عن تلبية مستحقاته رغم تغطيتها لجميع أصوله، ويصبح في هذه الحالة في حالة نقص السيولة، أو تكون السيولة اللازمة غير كافية للوفاء بكل التزاماته، وهذا ما يؤدي إلى إفلاس البنك.

¹ - كرستيان مودلر "مواجهة الأزمات" مقال في مجلة التمويل والتنمية، عن صندوق النقد الدولي وصندوق النقد العربي والصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي، ديسمبر 2002، المجلد 39، العدد 4، ص 6.

² - كرستيان مودلر ، المرجع نفسه، ص 6.

ثالثا: الأزمة الهيكلية

وهي أزمة ناتجة عن الانهيار في سوق الأوراق المالية (سوق المال)، ويرجع أساسها إلى عدم استقرار الاقتصاد الكلي من جهة واضطرابات في القطاع المالي من جهة أخرى، وهذا يجبر الاقتصاد المالي إلى أزمة حقيقة وتعيق سوق المال عن أداء دوره الكامل¹.

رابعا: أزمة الديون:

إن أزمة الديون تحدث في حالة عجز المقرض (دولة معينة) عند السداد، أو العجز عن الوفاء بخدمة أعباء الديون من فوائد وأقساط، أو عندما يظن المقرضون أن التوقف عن السداد ممكن الحدوث، وبالتالي يتوقفون عن أداء قروض جديدة، ويحاولون تصفية القروض القديمة².

وأزمة الديون إما ترتبط بدين تجاري أي بمعنى دين خاص، أو دين سيادي رسمي (عام)، كما أن المخاطر المتوقعة بأن يتوقف القطاع العام عن سداد التزاماته، قد تؤدي إلى هبوط حاد في تدفقات رأس المال الخاص إلى الداخل، وإلى أزمة في الصرف الأجنبي.

ويفهم مما سبق أن أزمة الديون تكون في حالة ما إذا:

- 1- توقف المقرض عن السداد.
- 2- أو يعتقد المقرضون أن المقرض من الممكن أن يتوقف عن السداد وبذلك يحدث ارتباك لدى المقرضين يؤدي بهم إلى:
- 1- إيقاف تقديم قروض جديدة.

¹ - عزوز عائشة، "عولمة النظام المالي الدولي وانعكاساته على النظام المالي الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، غير منشورة، السنة الجامعية 2006-2007، ص 104.

² - هبة محمود طنطاوي الباز، المرجع السابق، ص 41.

2- تصفية القروض القديمة.

وأن الدين قد يكون إما:

1- دين تجاري (أي خاص)

2- أو دين سيادي رسمي أي عام.

وفي أزمة الديون تظهر ضرورة إقناع واضعي السياسات في اقتصادات السوق الناشئة باستخدام الأوقات السيئة الخاصة بفترات السداد وكذا دور صندوق النقد الدولي والنظام الدولي بشكل أعم، أن يوفر دعما كافيا وأكثر فعالية للبلدان عندما تلم بها الأزمة وتوفير طرق بحث لا تجعلها تقنع بمجرد ما تتخذه من إجراءات للوقاية من الأزمات¹.

المطلب الثاني:

أسباب الأزمات المالية وإدارتها

سنتطرق في المطلب الثاني إلى أهم الأسباب التي ساهمت في حدوث الأزمات المالية، بالإضافة إلى الكيفية التي تم بها إدارة هاته الأزمات.

الفرع الأول:

أسباب الأزمات المالية

لقد تداخلت العديد من الأسباب في حدوث الأزمات المالية ولعل أهمها الأسباب الاقتصادية بالإضافة إلى أسباب أخرى وهذا ما يتم التطرق له كما يلي:

أولا: الأسباب الاقتصادية

إن الأسباب الاقتصادية، تعتبر من أهم الأسباب التي تؤدي إلى أزمات اقتصادية، وذلك بسبب الاستخدام السيئ للمؤشرات الاقتصادية للبلد وذلك كما يلي:

¹ - كرستيان مودلر ، المرجع السابق، ص 6.

1- التبادل التجاري: حيث ذكرت التقارير الخاصة بالبنك الدولي إلى أن أكثر من 75% من الدول النامية التي عرفت أزمات مالية، شهدت انخفاض في معدل التبادل التجاري في حدود 10%¹.

2- تقلبات أسعار الصرف: وتعتبر من أهم مصادر الاضطرابات حيث أكدت تقارير مختلفة إلى أن 22 دولة خاصة في أمريكا الجنوبية قد عانت بشكل حقيقي من اضطرابات في أسعار الصرف².

3- ارتفاع معدلات التضخم: فقد تم اعتبار أن الركود الناتج سببا مباشرا في حدوث الأزمات المالية³.

4- تدخل الدولة في تخصيص الائتمان: ويقصد به تدخل الدولة في توزيع الموارد المالية المتاحة في مجموعة من الأقاليم، أو في قطاعات اقتصادية معينة وذلك لأجل تنمية ذلك الإقليم أو ذلك القطاع، وهذا من أجل أغراض سياسية أكثر منها اقتصادية وهي ظاهرة مشتركة في الكثير من الدول النامية⁴.

5- سياسة سعر الصرف المتبعة: إن إتباع سياسة سعر الصرف المرن الذي ينتج عنه تخفيض قيمة العملة وارتفاع الأسعار المحلية، ينتج عنه بشكل مباشر تخفيض قيمة أصول وخصوم المصارف، أما انتهاج الدولة لسياسة سعر الصرف الثابت فهي سياسة أكثر عرضة

¹ - عبد الغاني بن علي " أزمة الرهن العقاري وأثرها على الأزمة المالية العالمية"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة دالي إبراهيم، السنة الجامعية 2009-2010، ص 7.

² - عبد الغاني بن علي، المرجع نفسه، ص 08.

³ - زينب جوجو، المرجع السابق، ص 13.

⁴ - عيسى محمد الغزالي " الأزمات المالية"، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في الأقطار العربية، المعهد العربي للتخطيط بالكويت، العدد التاسع والعشرون، السنة الثالثة، ماي 2004، ص 7.

للأزمات¹، حيث يؤدي هذا إلى فقدان السلطات النقدية من الاحتياطات من النقد الأجنبي وهذا ما حدث بالفعل في كل من المكسيك والأرجنتين².

وتنتج عن سياسة سعر الصرف الثابت عند حدوث أزمة مالية عجز في ميزان المدفوعات، ونقص في عرض النقود وارتفاع في أسعار الفائدة المحلية. إضافة إلى هذه الأسباب هناك أسباب متعلقة بالقطاع المالي تؤدي إلى حدوث أزمات وهي كالاتي:

1- حدوث اضطراب في القطاع المالي وخاصة فيما يتعلق بالتوسع في عملية الائتمان، الذي بدوره يؤدي إلى التركيز في الائتمان مثل القروض الاستهلاكية، القروض العقارية، وكذا انهيار في سوق الأوراق المالية³.

2- عدم التلاؤم بين أصول وخصوم البنوك، ويعتبر خلا في الوفاء بالتزامات البنوك فيما يخص الالتزامات قصيرة الأجل مقابل الأصول طويلة الأجل بالإضافة إلى تدني في قيمة هذه الأصول أو التزامات بالعملة الأجنبية مقابل أصول بالعملة المحلية⁴.

3- التحرير المالي غير الوقائي للسوق المالي: ويؤدي ذلك إلى حدوث أزمات مالية، وفي مقابل هذا يتوافق مع التوسع في عمليات منح الائتمان ومنه ارتفاع معدل الفائدة المحلي أو كثرة المنافسة من قبل البنوك المحلية الأخرى⁵.

¹ - عبد الغاني بن علي، مرجع سابق، ص 10

² - عيسى محمد الغزالي، مرجع سابق، ص 08.

³ - عبد الغاني بن علي، مرجع نفسه، ص 8.

⁴ - بوليسل شمس الدين، العولمة المالية وانعكاساتها على اقتصاديات الدول النامية، دراسة حالة الدول العربية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007، ص 127.

⁵ - عبد الغاني بن علي، مرجع سابق، ص 9.

ومن بين هذه الأزمات التي حصلت نتيجة التحرر المالي غير الوقائي، الأزمة المالية في كل من البرازيل، الشيلي، المكسيك، فنزويلا، اندونيسيا وبعض الدول الاسكندنافية، وحتى الولايات المتحدة الأمريكية، ولقد أوضحت الدراسات بأن حوالي 18 أزمة مالية حدثت في غضون 05 سنوات الأولى من التحرر المصرفي، والتي أظهرت جملة من المظاهر كارتفاع أسعار الفائدة الحقيقي¹.

4- ضعف النظام المحاسبي والتنظيمي والرقابي ضعفا كبيرا خاصة فيما يتعلق بعمليات الإفصاح عن المعلومات إضافة إلى الضعف القانوني السائد في العمليات البنكية، وبالتالي يكون التقييم غير الدقيق وغير كافي للمخاطر الائتمانية²

ثانيا: الأسباب الأخرى للأزمات المالية

1- الأسباب النفسية: وتساهم الأسباب النفسية في انفجار الأزمات المالية وذلك راجع إلى التصريحات والتوقعات أين يطغى الجانب النفسي على المعاملات، مما يؤدي إلى بروز أزمة ثقة نفسية للتوقعات حول الأسواق المالية من خلال الإشاعات التي تروج من قبل السماسرة في أسواق الأسهم المالية، ومن هنا تظهر العديد من المشاكل الاقتصادية والمالية والنقدية خاصة ما يلاحظ في أسواق البورصة، فبمجرد التصريح أو التنبؤ بمشاكل اقتصادية أو سياسية في منطقة معينة إلا ويقابلها اضطراب في الأسعار والتعامل الاقتصادي.

2- تشوه نظام الحوافز: وهو نتاج لجشع المدراء إذ أنه السبب الحقيقي للأزمات وبالتالي الحرص على تلقي المكافأة الكبيرة وتحقيق الربح السريع في وقت قصير، وكمثال لذلك رئيس بنك ليمان برانرز" الذي أفلس سنة 2008 حيث حصل على 486 مليون دولار وقد كان

¹ - عيسى محمد الغزالي، مرجع سابق، ص 6.

² - عبد الغاني بن علي، مرجع نفسه، ص 10.

ذلك عرضة لانتقاد لاذع من قبل المسؤولين منهم وزير المالية الألماني " بيتر شتاينبروك" وهو نفس المنحى الذي اتجه إليه الرئيس الفرنسي " نيكولا ساركوزي"¹.

3- دور الديون قصيرة الأجل: عرفت فترة التسعينات عمليات إقراض واسعة ولاسيما القروض قصيرة الأجل، وكان هذا التراكم السريع للديون القصيرة الأجل من العوامل الرئيسية لحدوث الأزمة المالية في المكسيك عامي 1994 و 1995 ودول جنوب شرق آسيا في عامي 1997 و 1998 بالإضافة إلى روسيا والبرازيل في عامي 1998 و 1999.²

هذا وقد حدث هذا التوسع في منح الائتمان دون أن يسبقه أي تهيئة أو إعداد كافة للجوانب المؤسسية والقانونية والتنظيمية والرقابية للقطاع المالي، فزادت مخاطر المصارف وتركزت في أنواع محددة من القروض والتي بدورها حذت اللجوء إلى القروض قصيرة الأجل بالإضافة إلى كل هذه الأسباب، تفاقمت العديد من الدوافع التي اندمجت مع الأسباب سالفة الذكر مما أدى إلى حدوث أزمات مالية ونذكر منها ما يلي:

أ- تدفق رؤوس موال ضخمة للداخل والتي يرافقها توسع مفرط وسريع في الإقراض دون التأكد من الملاءة الائتمانية للمقترضين، مما يعمل على زيادة حجم القروض المشكوك في تحصيلها لدى البنوك المحلية، وعندها يحدث انخفاض اسهمي في قيمة العملة المحلية أمام العملات القيادية وهذا ما يؤدي بدوره إلى موجة من التدفقات الرأسمالية نحو الخارج.³

¹ - أشرف محمد دوابه، الأزمة المالية العالمية، رؤية إسلامية، دار إسلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، القاهرة، طبعة أولى، 2009، ص 84.

² - خليل حسين "سياسة مواجهة الأزمات المالية" من كتاب السياسات المالية، دار المنهل، بيروت، موقع خاص للدراسات والأبحاث الإستراتيجية، وللمزيد من التفاصيل: <http://drkhalilhussein.blogspot.com>

³ - عرفان الحسني "الاقتصاد السياسي لأزمة أسواق المال الدولية" مقال في مجلة المال والصناعة، بنك الكويت الصناعي، العدد 25، سنة 2007، ص 15.

ب- وجود خلل في تطبيق السياسات النقدية والمالية الكلية الملائمة، خاصة إذا تزامن ذلك مع انعدام الشفافية والتلاعب في البيانات والقوائم المالية في المؤسسات التي تكون المنبع الأولي للاضطراب¹.

ج- لقد أدت العولمة دوراً كبيراً في انتقال هذه الأزمات، حيث أنه إذا وقعت مشاكل مالية ينتج عنها مشاكل اقتصادية في الاقتصادي الحقيقي أي الركود وهبوط الإنتاج والبطالة.....، إضافة إلى أنها تمتد وتتشابك بسبب ظاهرة الاتصال حتى إذا ظهرت المشكلة في اقتصاد معين، انتقلت بسرعة إلى أماكن أخرى وذلك كما حدث في جنوب شرق آسيا في نهاية التسعينات.

من خلال هاته الأسباب تعددت التفسيرات لظهور الأزمات المالية وتختلف من حيث نوع هذه الأزمات كما تختلف أيضاً في حداثتها وتأثيرها ومداهها الزمني، فمنها ما كان نتيجة كساد أو انكماش اقتصادي، كما يمكن أن يكون سببا في انهيار حاد في سوق الأسهم، أو بسبب عملة.....

الفرع الثاني:

إدارة الأزمات

يقصد بإدارة الأزمات، إدارة الحالات الطارئة بشكل سريع وكفاءة وفعالية وذلك باستخدام الوسائل العلمية السليمة في التنبؤ بالأزمات قبل وقوعها، أو احتوائها منذ مرحلة الميلاد وقبل انتشارها².

¹ – Robert Boyer, Mario Dehove, Dominique plihom, les Crises Financières, paris: La Documentation Française, 2004, p 15.

² – لواء محمد صالح قاسم، إدارة الأزمات والكوارث، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2006، ص 50.

وبالتالي تتم إدارة الأزمات عبر مجموعة من الإجراءات منها:

- منع وقوع الأزمة عن طريق التنبؤ بها قبل حدوثها قدر الإمكان.
 - مواجهة الأزمة بشكل فعال عند حدوثها.
 - تحليل الأزمة بحدوثها والاستفادة منها في منح حدوث أزمات مشابهة لها مستقبلاً.
- ومما سبق سوف نتطرق إلى الجهود المبذولة من قبل المنظمات المالية النقدية محاولة في التصدي أو التنبؤ والتقليل من حدة الأزمات المالية.

أولاً: آليات تنبؤ صندوق النقد الدولي بالأزمات المالية:

يعتمد صندوق النقد الدولي على ثلاثة (03) وسائل للتنبؤ بالأزمات.

1- الإنذار المبكر:

ويعتمد صندوق النقد الدولي في هذا الصدد على مجموعة من المتغيرات والمؤشرات، وتكمن دقته في نوعية البيانات والمعلومات المتحصل عليها حول حالة المخاطر¹. ومن التعريف السابق فإنه على أساس المعطيات التي يتلقاها صندوق النقد الدولي يمكن معرفة طبيعة ونوعية الأزمة سواء كانت أزمة مصرفية أو أزمة عملة، أو أزمة شاملة (مالية).

وتكمن آلية عمل هذا النظام في اعتماد الباحثين على المتغيرات الاقتصادية التي يدرسها المحللين الماليين، وذلك لمعالجته التنبؤ بمختلف الأزمات التي تنشب في النظام المالي استناداً إلى التجارب التاريخية، فيقوم نظام الإنذار المبكر على ترجمة هذه المعلومات على أساس منهجية واضحة.

¹ - الطراونة علاء الدين عوض " تطوير نظام إنذار مبكر لتوقع الأزمات الاقتصادية في الأردن، رسالة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماجستير في الاقتصاد، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، الأردن، أوت 2004، ص 14.

وعلى الرغم من أن نظام التنبؤ بالأزمات المصرفية (نظام الإنذار المبكر)، معتمد من قبل العديد من المؤسسات المالية الدولية، إلا أن أنه ينطوي على بعض السلبيات ونذكر منها ما يلي:

- نقص البيانات وعدم الشفافية في الإفصاح من قبل المؤسسات المصرفية وهو ما يعيق القدرة على التنبؤ بالأزمات خاصة المصرفية منها، أي عدم توفر المعلومات المتعلقة بالأنشطة المالية لا تكون متاحة لكل من المستثمرين وجهات الرقابة على حد سواء، نظرا لقيدها خارج الميزانية العمومية¹.

- العوامل الداخلية والخارجية غير قابلة للتحديد من شأنها زيادة احتمال نشوب أزمات مصرفية ومالية².

2- وسائل مراقبة السيولة

إن الافتقار للاحتياطي من السيولة يعتبر مؤشراً واضحاً للتنبؤ باحتمال وقوع أزمة عملة، والاحتياطات الرسمية التي تعتبر الاحتياط الواقي الرئيسي بالنسبة لبلدان الأسواق الناشئة قد تهبط بسرعة كبيرة لعدة أسباب منها:

- عدم القدرة للوصول إلى أسواق رأس المال الدولية وهروب رؤوس الأموال.

- تشكك المستثمرين في مدى صلاحية السياسات المحلية، مثل مدى الاستدامة المالية.

¹ - زاوي الحبيب "الاستقرار المالي والبنوك الإسلامية: تحليل تجريبي" مقالة في مجلة دراسات اقتصادية، جويلية 2010، العدد 16، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر العاصمة، ص 72.

² - أوكيل نسيم " طبيعة الأزمات المالية التي ضربت الاقتصاديات الناشئة ومكانية التنبؤ"، مقالة في مجلة جديد الاقتصاد، العدد 3، سنة 2008، ص 141.

3- نبض السوق:

ويعتمد في الغالب على معلومات الأسواق المالية، فالمؤسسات في القطاع الخاص تستثمر الكثير من الموارد، وبالتالي تتم دراستها لتقييم مدى التعرض للمخاطر في بلدان الأسواق الناشئة، وتركز هاته الدراسات على مخاطر السداد وليس مخاطر أزمات العملات.

ثانيا: آليات مواجهة الأزمات من قبل صندوق النقد الدولي.

ويعتمد على ثلاث آليات لمواجهة الأزمات.

1. بناء نظام دفاعي ضد الأزمات:

وذلك من خلال:

- بناء نظام مالي عالمي قوي

- تقوية القطاعات المالية

- تشجيع الانفتاح ونشر المعلومات.

ويعتبر بناء الدفاعات من أهم المفاتيح الرئيسية لتحسين المعلومات عن المخاطر، فمنذ منتصف 2001 أقرت إدارة صندوق النقد الدولي وجميع الهيئات التابعة له أن تجري تقديرات منتظمة تغطي العامل لدرجة المخاطر، مع استخدام تشكيلة متنوعة من البيانات، مقترنة بتحليلات وتفسيرات الخبراء¹.

وقد قام أيضا صندوق النقد الدولي، بمساعدة خبراء من البنوك المركزية والهيئات التنظيمية المالية على:

- تقوية الأطر القانونية والتنظيمية والرقابية للبنوك.

- مراجعة الحد الأدنى لرأس المال الإلزامي لدى البنوك والمؤسسات المالية.

- وضع مجموعة أساسية من المعايير المحاسبية الدولية.

¹ - كرستيان مودلر، المرجع السابق، ص 6.

- تجنب نظم أسعار الصرف الحساسة لأي هجوم.
- ضمان تدفق البيانات المالية إلى الأسواق بحرية أكبر في الوقت المناسب
- 2- الاستعداد للتصدي اعتمادا على تشابه الأزمات:

إن أصل معظم الأزمات المالية يرجع إلى اختلال اقتصادي أو مالي لا يمكن تحمله، مثل العجز الضخم في الحساب الجاري، أو عجز مالي، وعلى هذا الأساس يتم تقسيم الأزمات طبقا للقطاع الذي تنشأ فيه (القطاع العام مقابل القطاع الخاص، وقطاع البنوك مقابل قطاع الشركات) ¹.

وعلى أية حال فإن الفروق بين الأزمات ليست واضحة بشكل قاطع لأن هذه التقسيمات تتداخل مع بعضها البعض.

وقد قام صندوق النقد الدولي بإجراء دراسات لتقييم مدى التأثير وتعرض البلدان الأعضاء بالصندوق للمخاطر، وذلك في ظل تسارع وتيرة نشوب الأزمات وتزايد في التدفقات النقدية من الخارج للدول الأعضاء، وبالتالي أصبحت هذه الدول أكبر البلدان عرضة لهذه الأزمات، فتم إقامة نظام خاص يتعلق بالمقدرة على معرفة البلدان الناشئة المعرضة للمخاطر ومنه تجنب الكثير من المشاكل وتوجيه إنذارات مبكرة لدول أخرى وما الذي ينبغي عمله ومتى عندما تتشب الأزمة ².

¹ - كريستيان مودلر، مرجع سابق، ص 7.

² - كريستيان مودلر، مرجع نفسه، ص 6.

المطلب الثالث:

بعض الأزمات المالية

شهد العالم العديد من الأزمات المالية، التي كانت لها أثر كبير على العديد من اقتصاديات الدول، ورغم أن الخبراء والمصرفيين يعترفون أنه لا مفر من حدوث الأزمات في عالم كبير ومعقد، إلا أن أسباب وقوعها على مدار 30 سنة اتسمت بأنها متشابهة.

الفرع الأول:

أزمة الكساد الكبير (1929 - 1933)

بعد الأزمة اجتاحت العالم خلال سنوات الحرب العالمية الأولى، شهدت فترة ما بعد الحرب نوعاً من الاستقرار في العلاقات من الاستقرار في العلاقات النقدية والمالية الدولية، واستفاد المواطنون في زيادات في المستوى المعيشي والاقتصادي، عن طريق بعض سياسات الإقراض المسهلة آنذاك، نتيجة للإصلاحات النقدية والمالية التي شهدتها هذه الفترة، لكن هذا الاستقرار ما لبث أن انتهى مع انفجار أزمة أكتوبر 1929.

أولاً: أسباب الأزمة: وتتلخص فيما يلي:

1- البيع الصوري:

ومن صور هذا البيع قيام شخص ما ببيع أوراق مالية صوريا لابنه أو أحد أفراد أسرته، وأيضاً من صورته قيام شخص بشراء وبيع ذات الورقة في ذات اليوم لشخص يتفق معه على ذلك، وتتم العملية بأن يقوم المشتري بإعادة بيع الورقة إلى ذات الشخص الذي اشتراها منه وذلك في نفس اليوم وبسعر أكبر أو أقل حسب الاتفاق.

ولما كانت إحدى سمات أسواق رأس المال هي نشر المعلومات بشأن الصفقات التي تبرم فإن سلسلة من البيوع الأسهم المشار إليها، من شأنه أن يؤدي إلى انخفاض قيمتها

السوقية بشكل يوحى للمتعاملين بتدهور حالة الشركة¹، مما يدفعهم إلى التخلص من ما يمتلكون من هذه الأسهم، الأمر الذي يترتب عليه مزيداً من الهبوط في الأسعار، وحينئذ يتدخل المستثمر المخادع مشترياً.

2- الشراء بقصد الاحتكار:

ويقصد به قيام شخص ما بالعمل على شراء كل الكميات المعروضة من ورقة مالية ما، وذلك بغرض تحقيق نوع من الاحتكار يمكنه فيما بعد من بيع الورقة للراغبين في شرائها بالسعر الذي يراه، وفي بعض الحالات يحصر الشخص المذكور نشاطه الاحتكاري في شراء الأسهم التي يبيعها الآخرون على المكشوف حتى يحتكر تداولها فترتفع قيمتها السوقية ويحقق ربحاً مضموناً².

3- استغلال ثقة العملاء

المقصود من استغلال ثقة العملاء هي الممارسات غير الأخلاقية من قبل السمسار تجاه أحد عملائه وذلك بإبرام صفقات نيابة عنه، أو تشجيعه على إبرام صفقات دون أن يكون في ذلك مصلحة له، ويهدف السمسار من تلك الممارسات إلى ابتزاز العميل، فهو يحصل على عمولة السمسرة من صفقات البيع والشراء التي يبرمها لعملائه سواءً كانت تلك الصفقات مربحة أم غير مربحة، فكلما زادت الصفقات عدداً وقيمة كلما زادت حصيلته السمسرة³.

1 - أ. د. رمضان علي الشراح، الأزمات المالية العالمية (أسبابها، أثارها، انعكاساتها على الاستثمار بدولة الكويت)، ورقة مقدمة للملتقى الدولي لآفاق الاستثمار، الدورة الثالثة 27، 28 أبريل، ص 4، تاريخ الاطلاع 2022/06/14

[https:// www.unionvest.org](https://www.unionvest.org)

² - هندي منير إبراهيم، الأوراق المالية وأسواق رأس المال، دار المعارف، الإسكندرية، سنة 1999، ص 74.

³ - هندي منير إبراهيم، المرجع نفسه، ص 74.

ثانيا: آثار الأزمة¹

- 1- زعزعة الاستقرار في النظام الرأس المالي برمته، وكان لها صفة دورية لارتباطها بالأزمات الدورية الاقتصادية ودامت أربع سنوات.
- 2- الانخفاض الكبير في معدلات الفائدة، بسبب انخفاض الطلب على رؤوس الأموال ونقص العرض.
- 3- نتج عن أزمة الائتمان الدولي طويل الأجل توقف 25 دولة عن سداد قروضها الخارجية خاصة ألمانيا والنمسا
- 4- رافقت الأزمة تقلبات حادة في أسعار صرف العملات.

الفرع الثاني:

أزمة وول ستريت 1987 (الاثنين الأسود)

إن الأزمة التي شهدتها أسواق رأس المال الدولية يوم الاثنين 19 أكتوبر 1987، عندما انهارت أسواق المال العالمية، حيث بدأ ببورصة نيويورك أين اندفع المستثمرين مرة واحدة إلى بيع أسهمهم متسببين بهبوط مؤشر داو جونز، ويعتقد أن الإعلان عن الإحصاءات التجارية المخيبة تسبب في حصول هذا الانهيار وبلغت عملية التداول التعامل بالأوراق المالية حدا كبيرا².

أولاً: أسباب الأزمة المالية 1987

يمكن إجمال أسباب الأزمة المالية فيما يلي³:

¹ - مروان عطوان، الأسواق النقدية والمالية، البورصات ومشكلاتها في عالم النقد والقرض، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة،

ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص ص 101-103.

² - هندي منير إبراهيم، مرجع سابق، ص 583.

³ - مروان عطوان، المرجع السابق، ص 200.

- 1- توقع لجوء الولايات المتحدة الأمريكية إلى معالجة العجز في ميزانها التجاري عن طريق تخفيض قيمة الدولار بهدف زيادة الصادرات والحد من الواردات.
- 2- تحول أكثر من المستثمرين من حيازة الأسهم إلى السندات (خاصة للسندات الحكومية طويلة الأجل الصادرة عن السلطات الأمريكية) الذي أدى إلى انهيار أسعار الأسهم.
- 3- استمرار العجز في الميزان التجاري الأمريكي حسب الإحصاءات الأمريكية وتوقعات المراقبين الاقتصاديين¹.
- 4- لجوء الكثير من المستثمرين في الأسواق المالية إلى الأسواق النقدية.
- 5- ارتفاع أسعار الفائدة.
- 6- تزايد حجم المديونية الخارجية الأمريكية التي وصلت إلى مستويات خطيرة أضعفت إلى حد بعيد الثقة بالدولار والأصول المالية المحررة بهذه العملة.

ثانيا: نتائج أزمة 1987

عرفت مؤشرات أسعار الأوراق المالية صعوداً واضحاً في بداية أكتوبر 1987 في كل من اليابان وبريطانيا بنسبة 48% وفي الولايات المتحدة الأمريكية بنسبة 43% أما فرنسا فسجلت 6% وألمانيا 01% ولكن بعد منتصف شهر أكتوبر 1987 عرفت هذه الأسعار انهيار كبير جداً أثر بشكل أكبر من تأثير الأزمة العالمية 1929، فقد تجاوزت الخسائر الضعف عن سنة 1929².

وتجدر الإشارة إلى أنه بعد أزمة 1987 حدثت أزمة أخرى 1989 واختلف الأمر بين الأزميتين في كون الأزمة الأولى عرف فيها الدولار الأمريكي تراجعاً سبب هذا التراجع

¹ - هندي منير إبراهيم، مرجع سابق، ص 603.

² - دراق محمد، بورصة القيم المتداولة وتمويل التنمية، أطروحة دكتوراه، تخصص العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 1999، ص 279.

ضغطا على المسؤولين الأمريكيين برفع معدل الفائدة، وأدى إسراع المستثمرين لبيع أسهمهم قبل حدوث انخفاضات أخرى، بينما في أزمة 1989 فقد استفاد المسؤولون من التجربة السابقة 1987، وسارعوا للتدخل لإيقاف الأزمة، فقد طرح وزير الخزانة الأمريكي فور اندلاع الأزمة استعداد السلطات النقدية الأمريكية للتدخل بضخ السيولة اللازمة لمواجهة عمليات البيع التي تتزايد بداية الأسبوع الموالي للأزمة، أي بعد 13 أكتوبر 1989¹.

الفرع الثالث:

الأزمة المكسيكية

ظهرت في 1994 مخاوف حول كفاءة عمليات الإقراض من البنوك نتيجة ارتفاع نسبة الديون غير القابلة للسداد في محفظة البنوك، ومن هنا سنتطرق لأسباب هاته الأزمة وسبل علاجها.

أولاً: الأسباب التي أثرت على النظام المصرفي في المكسيك²:

- 1- ارتفاع سعر الفائدة وإدارة الدين الحكومي قصير الأجل والتوسع في الائتمان الممنوح في الجهاز المصرفي.
- 2- تدفق رؤوس الأموال الأجنبية إلى المكسيك في أعقاب تنفيذها لبرنامج الإصلاح الاقتصادي سنة 1993 أدى إلى إخفاء حقيقة العجز في حساب العمليات الجارية.
- 3- المبالغة في تقييم سعر صرف البيزو مما أدى إلى ارتفاع شديد في الاستهلاك ومن ثم زيادة الواردات.

1 - دراق محمد، بورصة القيم المتبادلة وتمويل التنمية، مرجع سابق، ص 604 .

2 - عبد الحميد عبد المطلب، العولمة واقتصاديات البنوك، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 140.

4- إن سلسلة الاضطرابات المالية والتقلبات في سعر الصرف التي مر بها الاقتصاد المكسيكي، كانت نتيجة مباشرة لعوامل اقتصادية خارجية وعوامل سياسية داخلية، حيث أدت العوامل الخارجية المتمثلة في الانخفاضات المتتالية في الاستثمارات غير المباشرة الأجنبية، وأسهمت العوامل الداخلية في إشاعة جو من الغموض الشديد على المستوى الاقتصادي.

ثانيا: أهم الإجراءات التي تم إتباعها لمعالجة أزمة المكسيك

اتبعت الحكومة عدة إجراءات أهمها:¹

- 1- تم على الصعيد الداخلي تدعيم البنوك والمقترضين من خلال مساعدة البنك المركزي، والمؤسسات المالية الدولية، كصندوق النقد الدولي والبنك العالمي بتوفير السيولة النقدية.
- 2- توجهت الحكومة المكسيكية للولايات المتحدة الأمريكية قصد تأمين 50 مليار دولار أمريكي، منها 20 مليار دولار منفردة من هذا الاعتماد من الولايات المتحدة الأمريكية، و30 مليار دولار المتبقية من البنك الدولي، صندوق الدولي، وبعض دول مجموعة السبعة، مقابل كفالة مكسيكية من النفط فيما يتعلق بالصادرات المستقبلية.²
- 3- تحرير السوق وتعويم سعر الصرف: ونتج عن هذه الإجراءات ارتفاع في معدل النمو وقد بلغ سنة 1997 معدل 5.1% وانخفاض في معدل البطالة والتضخم، ومعدل المديونية في القطاع العام وزيادة معدل الادخار المحلي.

¹ - فتية بكطاش، "الأزمة المالية الآسيوية أسبابها - انعكاساتها ومعالجتها"، رسالة مقدمة لنيل متطلبات الماجستير، تخصص نقود ومالية جامعة الجزائر، موسم 1998-1999، ص 23.

² - عبد الحميد وادي عطية، الاقتصاديات النامية أزمت وحلول، دار الشرق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2001، ص 154.

المبحث الثاني:

التوريق كأحد أسباب الأزمة المالية العالمية

أعتبر العديد من المحللين الماليين أن التوريق أحد أسباب الأزمة المالية العالمية، ولمعرفة مدى اعتبار التوريق سببا حقيقيا لهذه الأزمة سنتطرق في المبحث التالي إلى كل من أسباب ومراحل الأزمة المالية العالمية ، وكذا تداعيات الأزمة على الاقتصاد العالمي، وخطط الإنقاذ لمواجهتها، ونتطرق في الأخير إلى الآراء التي ترى أن التوريق سبب في الأزمة المالية العالمية، والآراء التي ترى أن هناك أسباب أخرى وراء الأزمة المالية العالمية.

المطلب الأول:

أسباب ومراحل الأزمة المالية العالمية

يظهر جليا أن البوادر الأولى للأزمة المالية العالمية تعود إلى ما بعد أحداث برجي التجارة العالمية يوم 11 سبتمبر 2001، التي أثرت في مسار الاقتصاديين الأمريكي والعالمي، وأدى هذا التغير في السياسة الاقتصادية للولايات المتحدة الأمريكية من خلال إطلاق هذه الأخيرة لبرنامج "بيت لكل أمريكي" عن طريق التمويل البنكي، وهذه السياسة أدت بدورها إلى أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية والعالم ككل.

الفرع الأول:

جذور الأزمة المالية العالمية

تعود جذور الأزمة المالية العالمية إلى العديد من العوامل التي أدت إلى بروز الأزمة العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية وانتقالها إلى الاقتصاد العالمي ويمكن تلخيص هذه العوامل فيما يلي:

أولاً: تمويل البنوك الأمريكية عمليات الإقراض بنظام الرهن العقاري.

باعتبار أن حجم التمويل العقاري كان محدوداً بمقدار ما يتوفر للبنوك من سيولة، إلا أن نظام الائتمان العقاري يخضع لسيطرة جهات الإقراض المتخصصة، حيث تكون هذه القروض مصدرة من قبل المؤسسات التمويلية العامة في السوق الأولية كالبنوك العقارية والبنوك التجارية ومؤسسات الإقراض، وفي المرحلة الثانية تقوم هذه المؤسسات ببيع القروض العقارية من خلال السوق الثانوية للرهن العقاري إلى مؤسسات متخصصة¹.

¹ - علي عدوان، نمذجة قياسية للقروض العقارية في فرنسا، دراسة قياسية تحليلية للفترة 1990، 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، علوم تجارية، تقنيات كمية للتسيير، السنة الجامعية 2012، 2013، ص 68.

وتقوم هذه المؤسسات بتمويل مشترياتها من هذه القروض عن طريق طرح سندات عقارية بضمانة القروض المشتراة ومن أهم الأسباب التي أدت إلى نمو السوق الثانوية للرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية هي الحاجة إلى وسيلة من شأنها انتقال تسهيل الأموال من المناطق ذات الفائض إلى المناطق التي تعاني من العجز في الأموال¹.

ثانيا: التخفيض المقدم من قبل الحكومة الأمريكية لشروط الإقراض

ويعني ذلك التوسع في منح القروض العقارية الأمريكية، بحث كانت خطوات منح القروض جد بسيطة وحددت على أساس مجموعة من المعايير التي تتمثل فيما يلي²:

1- العمليات المالية للشخص خلال الثلاث سنوات الماضية.

2- مدة تعويض القروض العقارية.

3- رصيد بطاقة القرض.

4- القروض السابقة.

5- مدى التزام الشخص بتسديد التزاماته في الوقت المحدد.

فكل هذه المعايير تحلل وتقيم وعلى أساسها يتم وضع المؤشر الرقمي الذي يحدد على أساسه مدى قدرة الشخص على تسديد التزاماته الحالية، وقيم هذا المؤشر محصورة في مجال محدد، بحيث القيمة الصغرى لهذا المجال هي 300 نقطة والقيمة الكبرى هي 800 نقطة³.

هنا تجدر الإشارة إلى أن الشخص الذي يتحصل على قيمة داخل المجال المحدد يستفيد من قرض بمعدل فائدة منخفض لأن القرض يعتبر قليل المخاطرة.

¹ - علي عدوان، المرجع السابق، ص 68.

² - عبد الحميد عبد المطلب، المرجع السابق، ص ص 252، 257.

³ - سمير لآيت عكاش، الأزمة العقارية وأثرها على معايير لجنة بازل، معارف، مجلة محكمة، العدد العاشر، جوان 2011، ص 160.

أما الشخص الذي يتحصل على قيمة خارج هذا المجال فمعدل الفائدة على القرض الذي يتحصل عليه تكون مرتفعة لأنه قرض ذو مخاطر عالية، وتعتبر القروض العقارية ذات المخاطر العالية سببا في الأزمة المالية العالمية نتيجة لتوسع البنوك التجارية في منح هذا النوع من القروض حيث كانت تمثل نسبة 9% في السوق سنة 2002 ثم وصلت إلى نسبة 20% سنة 2004، مما يعني أن النسبة فاقت الضعف خلال سنتين فقط¹.

ثالثا: تغطية شركتي جيني ماي GINNIE MAE وفريدي ماك FREDDIE MAC لـ 45% من مخاطر القروض العقارية

وهذا من خلال تأمين السيولة لسوق الرهن العقاري، إما بتأمين القروض في حد ذاتها أو شرائها من المصارف، وقد تم إصدار سندات تعرف بـ "سندات المنازل المضمونة عقاريا" (R.M.B.S : Residentiel Mortgage Based Securities).

وقد عرفت وتيرة إصدار هذه السندات تسارعا كبيرا إذ قفزت من 740 مليار دولار سنة 1990 إلى 4000 مليار دولار سنة 2005 كما عرفت الفترة ما بين 2001 إلى 2006 نموا كبيرا في إصدار هذه السندات رافقها تغاضي البنوك على معايير منح القروض².

وهنا يظهر جليا تساهل البنوك في منح القروض ذات المخاطر العالية وخاصة أن منح القروض لم يعد يشكل مشكلة في السيولة، كون البنوك لم تعد تمنح القروض في حدود السيولة المتوفرة لديها فقط، وذلك لوجود بدائل في تأمين السيولة اللازمة فتم منح القروض المرتفعة الفوائد دون مراعاة للنتائج السلبية التي يترتب عن ذلك مستقبلا كالعجز عن سداد القروض والفوائد المترتبة عليها.

¹ - سمير آيت عكاش، المرجع السابق، ص 161.

² - أمحد الشائع، مرجع سابق، ص 150.

وفي المقابل كسبت المؤسستين **GINNIE MAE** و **FREDDIE MAC** نفوذا سياسيا مما أدى إلى تخفيف العديد من القيود القانونية في المؤسستين، وعليه أصبح انعدام الشفافية هو الوضع السائد¹.

رابعا: بعض العوامل الأخرى التي أدت إلى بروز الأزمة المالية العالمية

1- الارتفاع الحاد في الأسعار يؤدي إلى التخلف عن السداد ونزع الملكية واستمرار تدهور الائتمان حتى في القروض العقارية منخفضة المخاطر.

وتقدر خسائر الولايات المتحدة الأمريكية بالنسبة للأصول بسبب تداعيات أزمة القروض عالية المخاطر بحوالي تريليون دولار.

مما ينتج عنه زيادة في ظاهرة الاستيلاء على العقارات من طرف المقرضين ودخول البنوك مع عملائها في شبكة قانونية ترافعية أمام المحاكم التي قد تكلف الطرفين ما يزيد عن مئتي مليار دولار.

وبحسب ما يقوله عضو الكونجرس الجمهوري بات بيونن فإن المرافعات أمام المحاكم بسبب الانهيار المالي قد تعني دخول 50 مليون مواطن أمريكي للسجون نتيجة العجز عن تسديد القروض البنكية².

2- انخفاض أسعار المنازل:

إن عجز العائلات عن تسديد ديونها الناتجة عن القروض العقارية ولما كان المبدأ في هذه الحالة هو قيام البنوك لحجز السكنات المرهونة، وما تبعه من انخفاض أسعار

¹ - أحمد الشائع، المرجع السابق، ص 150.

² - فريد النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، طبعة 2009، الدار الجامعية، الإسكندرية، ص 187.

العقارات التي أصبح سعرها أقل من السعر المتبقي، أو تسديد المواطن لقرض شراء المنزل الذي لم يعد يساوي نصف قيمة شرائه الأصلية¹.

الفرع الثاني:

مراحل الأزمة المالية العالمية

لقد مرت الأزمة المالية العالمية بخمس مراحل، ابتداء من مرحلة ميلاد الأزمة، إلى مرحلة النمو والانتعاش، ثم مرحلة الانفجار إلى مرحلة الانحسار، وصولاً إلى مرحلة الاختفاء والتلاشي.

أولاً: مرحلة ميلاد الأزمة

وهي المرحلة التي انتعش فيها القطاع العقاري حيث عرف ازدهاراً كبيراً في الولايات المتحدة الأمريكية وهي الفترة الممتدة من سنة 2001 إلى 2006 ففي سنة 2005 وصلت القروض العقارية المقدمة للمقاولات ومختلف المؤسسات العقارية ما يفوق التريليون دولار ساهم بشكل كبير في زيادة المرهونات العقارية إلى نحو 71% من الناتج الإجمالي للولايات المتحدة الأمريكية²، في ظل هذه الفوائض تم التوسع في عمليات منح القروض دون مراعاة القدرة على السداد، والغرض منها رهن العقار مقابل القرض، ومن الظروف التي رافقت هذه الفترة، انخفاض في سعر الفائدة رافقه ارتفاع أسعار العقارات وسبب هذه الأخيرة كثرت المضاربة في السوق العقاري، والتوسع في عملية توريق القروض العقارية، وبالتالي تحويل هذه العقارات إلى حزمة مالية قابلة للتداول في السوق المالي وانتشرت بشكل كبير في

¹ - إبراهيم بن الحبيب الكروان السعدي، قراءة في الأزمة المالية المعاصرة، الطبعة الثانية، 2009، عمان، دار جرير، ص 164.

² - سميح مسعود، الأزمة المالية العالمية نهاية الليبرالية المتوحشة، المركز الكندي لدراسات الشرق الأوسط، مونتريال، كندا، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص 36.

الولايات المتحدة الأمريكية و أوروبا، وهذا ما أدى بتحول الاقتصاد الحقيقي إلى الاقتصاد الورقي.

ثانيا: مرحلة النمو و التسارع

باعتبار الفترة ما بين 2001 و 2005 كانت ذروة نمو وتطور القطاع العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية، وهذا ما دفع بالمئات الآلاف من الأفراد و المؤسسات و اللجوء إلى هذا النوع من القروض نظرا لتدني معدلات الفائدة التي وصلت سنة 2004 إلى حدود 1% وفي ظل تحرير أسواق الرهن العقاري.

اتجهت العديد من الاقتصاديات المتقدمة نفس الأسلوب وهو حصول المستهلكين على القروض العقارية بشكل سهل جدا¹.

لقد بدأت ملامح الأزمة المالية العالمية توضح في أواخر 2006 وبداية سنة 2007 قبل أن تنفجر في شكلها العالمي سنة 2008، لأن الأزمة في بداية الأمر كانت مقتصرة على الولايات المتحدة الأمريكية فقط دون باقي دول العالم، وهذا ما جعل الكثير من دول لتتخذ احتياطاتها فيها يخص إمكانية تحولها أي الأزمة إلى أزمة عالمية. وهذا ما حدث بالفعل، فقد بدأت الأزمة في القطاع العقاري وذلك للأسباب التالية:

1- انخفاض الطلب على القروض العقارية

2- ارتفاع معدلات الفائدة

3- انخفاض شراء السندات

4- هبوط حاد في أسعار العقارات

¹ - العمواسي مصطفى وآخرون، الأزمة الاقتصادية العالمية وتداعياتها على الشرق الأوسط، دار جليس الزمان للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، سنة 2009، ص 15.

فبعد تناقض عدد المشترين في السوق الثانوي لم تتمكن المؤسسات المصدرة للقروض العقارية من بيع قروضها بشكل كامل وعلى اعتبارها مؤسسات ذات رأسمال متواضع أصبحت على حافة الإفلاس. وقد أثر ذلك بشكل كبير على البورصات العالمية في النصف الثاني من سنة 2007¹. و بذلك تحولت الأزمة من أزمة عقارية إلى أزمة مالية مست القطاع المصرفي ومنه إلى أزمة اقتصادية، وكذا من أزمة داخل الولايات المتحدة الأمريكية إلى باقي دول العالم.

ثالثا: مرحلة الانفجار والنمو

بداية من سنة 2008 أصبحت قيمة العقارات أقل من قيمة السندات المتداولة والصادرة بشأنها، وأصبح الأفراد عاجزين عن سد ديونهم حتى لو تطلب الأمر بيع عقاراتهم المرهونة وأصبحت الأسواق المالية بالشلل التام، ونتج عن ذلك قيام الدول الأوروبية بسحب وتجميد كافة استثماراتها² في السوق العقاري الأمريكي، مما أدى إلى تراجع وافلاس في نشاط هذا القطاع وبذلك اللجوء إلى تسريح العمال، حيث قامت مؤسسات التصنيف الائتماني بتخفيض درجة الجدارة الائتمانية للسندات المغطاة بأصول عقارية، مما سبب خلل كبير في القطاع العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية³.

وبذلك انفجرت الأزمة المالية بداية 2008 وعجزت فرق إدارة الأزمات من التحكم فيها للحد منها، بسبب قوتها وسرعتها، وهذا مأربك أكبر اقتصاد عالمي بسبب تشابك الاقتصاد الأمريكي مع الاقتصاد العالمي فانفجرت الأزمة في عدة دول مثل: اليابان

1 - راندال دود، " الرهونات العقارية الثانوية: مجسات أزمة"، مقال في مجلة التمويل والتنمية، عن صندوق النقد الدولي

وصندوق النقد العربي والصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي، المجلد 44، عدد 4، 2007

2 - غويني العربي " الراهن والمحتمل من استمرار الأزمة المالية وتدهور أسعار البترول على الاقتصاد الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، الفترة ما بين 1 إلى 2 أبريل 2009، المجلد الثاني، ص 991.

3 - العوامسي مصطفى وآخرون، مرجع سابق، ص 44.

وبريطانيا وباقي دول الاتحاد الأوروبي. وهنا كان لزاما على العديد من الدول عقد اجتماعات دورية بشكل سريع مع سرعة اتخاذ القرار والعمل على البت في تطبيق الإجراءات المتخذة.

رابعا: مرحلة الانحسار

تميزت هذه المرحلة بقيام الكثير من الدول بإقامة العديد من القمم العالمية خاصة بين سنتي 2008 و 2009 سواء كانت قمم دولية تشمل مجموعة من الدول أو لقاءات ثنائية بين دول ذات قوة اقتصادية فعالة في النظام الاقتصادي الدولي، وقد استمرت الأساليب العلاجية وتشخيص الخلل، وفي هذا الصدد تمكنت بعض المؤسسات من التخلص من تبعات الأزمة، ولذلك أثناء هذه المرحلة بالذات بدأت الآثار السلبية في التراجع¹.

خامسا: مرحلة الاختفاء والتلاشي

وعرفت هذه المرحلة تنفيذ جملة من الخطط وقمم الإنقاذ المقامة من مختلف دول العالم، وبدأت مختلف المنظمات والمؤسسات المالية والاقتصادية بالعمل على إعادة التوازن للاقتصاد العالمي على الرغم من عدم القدرة على القضاء على تبعات الأزمة المالية (2002-2009) بشكل نهائي، وهذا ما يظهر جليا في كل من الأزمة اليونانية، إيطاليا، البرتغال، إسبانيا.... وغيرها من الدول².

إذن مع التوسع في عمليات الاقتراض والتساهل في منح الأفراد الذين لا تسمح لهم دخولهم من القدرة على السداد للقروض الرديئة إلى أزمة سيولة مع إفلاس البنوك بالتزامن مع تسجيل خسائر كبيرة أيضا في قطاع التأمينات، وبذلك انخفضت أسعار الأوراق المالية المتداولة وبالتالي انهيار كبير في البورصات في معظم دول العالم، أما على صعيد الأفراد فعدم قدرتهم على السداد، جعل البنوك تقوم باسترداد العقارات المرهونة، وبقاء الأفراد مدينين

¹ - أحمد الشائع، مرجع سابق، ص 155.

² - طارق عبد العال حماد، حوكمة الشركات والأزمة المالية العالمية، الدار الجامعية، الإسكندرية، سنة 2009، ص 31.

للبنوك، ونتج عن ذلك بقاء العديد من الأمريكيين بدون منازل في الولايات المتحدة الأمريكية.

وقد انتقلت الأزمة من الولايات المتحدة الأمريكية إلى باقي دول العالم وكذلك انتقلت من قطاع إلى آخر بداية من القطاع العقاري، ثم القطاع المالي، إلى باقي القطاعات الاقتصادية، وعلى الرغم من خطط الإنقاذ والقمم المنعقدة إلا أن الأزمة لم تتوقف من خلال تواصل بعض المشاكل المالية في العديد من دول العالم خاصة أوروبا كما ذكر أعلاه، اليونان،.....

المطلب الثاني:

تداعيات الأزمة المالية العالمية على الاقتصاد العالمي وخطط الإنقاذ

لمواجهتها.

أكدت العديد من المؤسسات المالية الدولية وعلى رأسها صندوق النقد الدولي أن أزمة الاقتصاد الأمريكي المتمثلة في الرهن العقاري، لن تسلم منها أي دولة من دول العالم، وأنها ستلحق الضرر باقتصاديات جميع الدول، لكن بنسب متفاوتة، ومن شأنها التأثير على العديد من قطاعات هذه الدول وبالتالي التأثير على الاقتصاد العالمي.

الفرع الأول:

أثر الأزمة المالية العالمية على الاقتصاد العالمي

وتتجلى أثر الأزمة المالية العالمية في تراجع نمو الاقتصاد العالمي، الانهيارات الكبرى للبنوك العالمية، إضافة عدم استقرار الأسعار عالمياً.

أولاً: تراجع التوقعات بشأن النمو في الاقتصاد العالمي

تشير أرقام صندوق النقد الدولي إلى تراجع معدلات النمو بالدول المتقدمة ما بين سنتي 2006-2007 وتوقعات بالمزيد من انخفاضها لاحقاً.

ففي الولايات المتحدة الأمريكية تراجع النمو من 2.8% سنة 2006 إلى 2% سنة 2007.

وفي ألمانيا انخفض معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي من 3% سنة 2006 إلى 2.5% سنة 2007.

بينما في فرنسا بلغ معدل النمو 2.2% خلال عامي 2006 و 2007.

وفي إيطاليا انخفض معدل النمو من 1.8% سنة 2006 إلى 1.5% سنة 2007.

وفي إسبانيا انخفض معدل النمو 3.9% إلى 3.7% خلال سنتي 2006، 2007 .

بينما في كندا انخفض معدل النمو من 3.1% إلى 2.7% في سنتي 2006 و 2007 على التوالي¹.

ورغم ارتفاع معدلات النمو في كل من الصين وروسيا وبريطانيا والبرازيل في سنة 2007 إلا أن ذلك لا يعني أنها لم تتأثر بالأزمة المالية العالمية فقد طالتها الأزمة في سنة 2008، وذلك راجع لأن دولا كبيرة تعتمد في نشاطها التصديري على السوق الأمريكية، فقد انتقل الأثر السلبي الحادث في أمريكا إلى تلك الدول نتيجة ضعف الطلب الأمريكي على صادرات تلك الدول وعزز من الأثر السلبي على الدول الأوروبية ارتفاع سعر صرف اليورو مقابل الدولار².

ثانيا: أثر الأزمة المالية العالمية على أداء البنوك على المستوى العالمي

مع تفاقم الأزمة انخفض الإنفاق الاستثماري و الاستهلاكي لضعف قدرة البنوك على تمويل الشركات والأفراد، حيث تهاوت العديد من المؤسسات وانهارت البنوك.

¹ - ممدوح الوالي، الأزمة المالية العالمية وآثارها على الاقتصاد المصري، المؤتمر الرابع والأربعون لجامعة الإدارة العليا تحت عنوان "توازنات الاقتصاد الحر، العولمة والبعد الاجتماعي" من 15 إلى 19 أكتوبر 2008، ص 11.

² - ممدوح الوالي، المرجع نفسه، ص 12.

لذا سوف نستعرض أثر الأزمة المالية على أداء البنوك في ثلاث دول على مستوى العالم مع الإشارة إلى حالة البنوك الجزائرية والبنوك الإسلامية.

1- أثر الأزمة المالية العالمية على أداء البنوك في الولايات المتحدة الأمريكية:

1- فرضت الحكومة الأمريكية سيطرتها على شركتين تعملان في مجال الإقراض العقاري وهما شركتي فريدي ماك و فاني ماي وذلك مقابل تقديم دعم مالي يقدر بـ مئة مليار دولار لكل منها حيث قامت هاتين المؤسستين بضمان أكثر من 50% من العقارات الأمريكية التي اهتزت قيمتها نتيجة التعثر في السداد من قبل المستثمرين.

2- استحوز بنك أوف أمريكا (Bank of America) على مجموعة ميريل لاتش الشركة الاستثمارية اثر خسارة هذه الأخيرة حوالي 23 مليار دولار في الربع الأخير من سنة 2007.

3- قيام البنك الاحتياطي الفدرالي الأمريكي بتخفيض معدل الفائدة بنسبة 0.5% لتصل إلى 1.5% في أكتوبر 2008 وذلك نتيجة لتباطئ الاقتصاد الذي يسود العالم.

4- إعلان وزارة التجارة الأمريكية عن دخول الاقتصاد الأمريكي مرحلة ركود واضحة حيث انكمش اقتصاد الولايات المتحدة الأمريكية بنسبة 0.3% في الربع الثالث على التوالي سنة 2008، والتعريف المقبول للركود هو انكماش في ربعين على التوالي¹.

5- الخطوات التي اتخذها حاكم نيويورك ثم الحكومة الأمريكية بتقديم قروض عاجلة تبلغ 20 مليار دولار ثم 85 مليار دولار على التوالي لدعم أمريكا أنترناشيونال جروب AMERICAN INTERNATIONAL GROUPE أكبر مجموعة مالية في عالم

¹ - أمير ألفونس عريان، أثر الأزمة المالية العالمية على القطاع المصرفي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، بعنوان الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمة المالية العالمية، في الفترة من 1-6 أبريل، 2009، المجلد الثاني، ص 883.

التأمين والتي تعد حلقة وصل أساسية في الاقتصاد الأمريكي من خلال الربط بين الجهاز المصرفي والشركات والمؤسسات العقارية من جهة والعملاء من جانب آخر.

6- إعلان وزارة الخزانة الأمريكية وبنك الاحتياطي الفدرالي ومؤسسة ضمان الودائع الفيدرالية أنها ستحمي سيتي جروب من خسائر محتملة تصل قيمتها إلى 3.6 مليار دولار.

7- إعلان مجلس الاحتياطي الفدرالي عن خفض أسعار فائدة السندات الفدرالية ما بين 0 إلى 0.25% وذلك للمرة الأولى في تاريخ الولايات المتحدة الأمريكية التي لم يسبق لها أن تراجعت أسعار الفائدة فيها عن 1%.

8- أعلنت السلطات الأمريكية في فبراير 2009 عن إفلاس مصرفين أمريكيين جديدين هما: كاونتي بنك - ألاباما بنك.

هذا وقد أعلنت حوالي تسعة بنوك أمريكية إفلاسها منذ بداية سنة 2009 وكانت سنة 2008 قد شهدت إفلاس 25 مصرفاً أمريكياً.

9- إعلان المصارف الأمريكية الثلاثة بنك أوف أمريكا - ويلز فارغو - بي إن سي عن إجراءات شراء منافسيها ميريل لينش - أوكوفيا - ناشيونال سيتي على التوالي في واحدة من أوسع عمليات إعادة بناء القطاع المصرفي.

10- قدمت وزارة الخزانة الأمريكية في فبراير 2009 ما قيمته 1.5 مليار دولار إلى 42 بنك أمريكي كدفعة أولى ضمن خطة الإنقاذ المالي التي اعتمدها الكونجرس الأمريكي، وقوامها 700 مليار دولار¹.

¹ - أمير ألفونس عريان، المرجع نفسه، ص 884.

2- أثر الأزمة العالمية على أداء البنوك في بريطانيا:

انتقلت آثار الأزمة المالية العالمية بسرعة لعدد من الدول، حيث ظهرت بوادر الانكماش بها تم الركود الاقتصادي، ومن هذه الدول بريطانيا وأثرت الأزمة على أداء البنوك بها فيما يلي¹:

1- أعلنت بريطانيا في أكتوبر 2008 أنها ستضخ ما يصل إلى 50 مليار جنيه إسترليني من أموال الحكومة في بنوك البلاد في إطار خطة بمليارات الجنيهات لدعم النظام المالي بها.

2- قرر بنك إنجلترا المركزي خفض أسعار الفائدة من 4.5% إلى 3% بنسبة 1.5% دفعة واحدة للتخفيف من حدة التراجع الاقتصادي في حركة تصحيحية لم تشهدها بريطانيا منذ عام 1981، ليصبح سعر الفائدة الأساسي 3% في 9 نوفمبر 2008 وتم التخفيض للمرة الثانية في 11 جانفي 2009 من 3% إلى 1.5% كأدنى مستوى على الإطلاق منذ تأسيس بنك إنجلترا سنة 1694، وذلك لحماية الاقتصاد من الانزلاق إلى ركود عميق وطويل، ثم تم التخفيض للمرة الثالثة في فبراير 2009 من 1.5% إلى 1%، ورغم ذلك أفادت الهيئات التجارية أن الخفض الأخير ليس كافيا للحد من الأزمة المالية التي تعيشها البلاد وليس كافيا لتشجيع البنوك على الإقراض وقد جاءت هاته القرارات بعد أن أشارت بيانات رسمية إلى أن بريطانيا قد دخلت رسميا في مرحلة ركود منذ ديسمبر 2008 بعد ربعين متتاليين من الانكماش في الاقتصاد البريطاني.

3- بدء سريان قوانين جديدة في بريطانيا من شأنها أن تسمح للحكومة بتقديم المساعدة المالية للبنوك المتعثرة والمؤسسات المالية التي تعمل بصورة أساسية في مجال

¹ - أمير ألفونس عريان، المرجع السابق، ص 884.

الاقراض العقاري قبل أن تواجه عدم الاستقرار وتأتي هذه القوانين كجزء من رد الفعل اتجاه انهيار بنك فورتيرن روك 2007.

4- أعلن بنك R.B.S (Royal bank of Scotland) عن تكبده خسائر قياسية بلغت قيمتها 24.1 مليار جنيه إسترليني خلال سنة 2008 وهي تعتبر أكبر الخسائر في تاريخ المؤسسات في بريطانيا، وقد ذكرت التقارير أن البنك سيشطب ما يصل إلى 20 ألف وظيفة أي أقل من بقليل من 10 % من القوة العاملة لديه حول العالم التي تبلغ 220 ألف موظف حيث أن البنك يستهدف خفض النفقات السنوية بحوالي 2.5 مليار جنيه إسترليني.

5- أعلن بنك (HSBC) البريطاني في مارس 2009 أن أرباحه قبل حساب الضرائب بلغت 6.5 مليار جنيه إسترليني (9.3 مليار دولار) سنة 2008، ويعتبر البنك هو أكبر البنوك في أوروبا في وضع جيد للغاية ماليا وذلك مقارنة بمؤسسات مالية أخرى.

6- استحوذت الحكومة البريطانية في 08 مارس 2009 على حصة أغلبية تصل إلى 65% في مجموعة لويديز المصرفية التي تعاني من اضطرابات مالية لترفع بذلك حصتها السابقة التي كانت 43% وستغطي الحكومة تأمين ما يصل إلى 260 مليار جنيه إسترليني (365 مليار دولار) من الأصول المتعثرة.

7- هذا وقد أعلنت مجموعة لويديز المصرفية عن تكبدها خسائر بلغت 11 مليار جنيه إسترليني (15.5 مليار دولار) عام 2008، بسبب اندماجها الذي أيده الحكومة مع مصرف هاليفاكس، بنك أوف أسكوتلاند، أتش بي أو أس في أوج الأزمة المصرفية في سبتمبر 2008.

3- أثر الأزمة المالية العالمية على البنوك الجزائرية

لم يكن تأثير الجزائر في الأزمة المالية العالمية وارد الحدوث، ولا سيما على المدى القريب، وذلك لعدة أسباب:

أ- مازال النظام المصرفي الجزائري بعيد نسبيا عن التطورات في النظام المصرفي والمالي الدولي.

ب- إن الفرد الجزائري غير مساير للتقنيات والآليات الحديثة، مما يحد من أثرها نسبيا.

ج- لازالت الجزائر تعتمد على الدور الذي تلعبه الدولة في الرقابة والذي مازال متواصلاً في المجال المصرفي.

د- اعتماد الجزائر على توفير السيولة من المصدر الأساسي وهو البترول.

هـ- وجود بعض البنوك الإسلامية كبنك البركة، ويعتبر ذلك كبديل في مجال القروض العقارية.

الفرع الثاني:

خطط الإنقاذ لمواجهة الأزمة المالية العالمية

وسنتطرق فيها إلى خطط الإنقاذ من جانب الولايات المتحدة الأمريكية، وكذا فرنسا، مع التطرق إلى بعض التدابير الوقائية لتجنب آثار الأزمة المالية العالمية على الاقتصاد الجزائري.

أولا : بنود خطة الإنقاذ المالي الأمريكي¹.

1- السماح للحكومة الأمريكية بشراء أصول هالكة بقيمة سبعمائة مليار دولار، وتكون مرتبطة بالرهن العقاري.

¹ - المصدر، ويكيبيديا، الموسوعة الحرة، الأزمة المالية العالمية، 2007، 2008، تاريخ الاطلاع 2018/11/13

<https://ar.m.wikipedia.org>

- 2- يتم تطبيق الخطة على مراحل بإعطاء الخزينة الأمريكية إمكانية شراء أصول هالكة بقيمة تصل إلى 250 مليار دولار في مرحلة أولى، مع احتمال رفع هذا المبلغ إلى 350 مليار دولار بطلب من رئيس الولايات المتحدة الأمريكية، وبملك أعضاء الكونغرس الأمريكي حق النقض (الفيتو) على عمليات الشراء، والتي تتعدى هذا المبلغ مع تحديد سقفه بسبعمئة مليار دولار.
- 3- تساهم الدولة الأمريكية في رؤوس أموال وأرباح الشركات المستفيدة من هذه الخطة، مما يسمح بتحقيق أرباح إذا تحسنت ظروف الأسواق.
- 4- يكلف وزير الخزانة بالتنسيق مع السلطات والمصارف المركزية لدول أخرى، لوضع خطط مماثلة.
- 5- رفع سقف الضمانات للمودعين من مائة ألف دولار إلى 250 ألف دولار لمدة عام واحد.
- 6- منح إعفاءات ضريبية تبلغ قيمتها نحو مائة مليار دولار للطبقة الوسطى و الشركات.
- 7- تحديد التعويضات لرؤساء الشركات عند الاستغناء عنهم.
- 8- منع دفع تعويضات تشجع على مجازفات لا فائدة منها، وتحديد المكافآت المالية لمسؤولي الشركات الذين يقيدون من التخفيضات الضريبية بخمسمائة ألف دولار.
- 9- استعادة العلاوات التي تم تقديمها على أرباح متوقعة لم تتحقق بعد.
- 10- يشرف مجلس مراقبة على تطبيق الخطة، يضم هذا المجلس رئيس الاحتياطي الاتحادي ووزير الخزانة ورئيس الهيئة المنظمة للبورصة.
- 11- يحافظ مكتب المحاسبة العامة التابع للكونغرس على حضور الاجتماعات الدورية في الخزانة، وذلك لمراقبة عمليات شراء الأصول والتدقيق في الحسابات.
- 12- تعيين مفتش عام مستقل لمراقبة قرارات وزير الخزانة.

13- يدرس القضاء القرارات وزير الخزانة.

14- اتخاذ إجراءات ضد عمليات وضع اليد على الممتلكات.

ثانيا: خطط الإنقاذ المنيعة من قبل فرنسا

وفي فرنسا أعلن الرئيس الفرنسي "نيكولا ساركوزي" أن بلاده أعدت خطتين لمساعدة البنوك للتغلب على الأزمة المالية بقيمة 300 مليار يورو، كضمانات للقروض المشتركة بين البنوك، والأخرى بقيمة 40 مليار يورو، للحصول على حصص في الشركات والمؤسسات المالية المتعثرة. فضلا عن إنشاء صندوق سيادي لمصلحة الشركات الاستراتيجية التي تواجه صعوبات مالية.

كما تقدم باقتراح لإنشاء صندوق أوروبي برأسمال قدره 300 مليار يورو لمساعدة البنوك الأوروبية، إلا أن ألمانيا رفضت هذا الاقتراح. وفي نهاية شهر نوفمبر 2008 أعلن عن خطة جديدة لمساعدة قطاعات الإسكان والسيارات بقيمة 26 مليار يورو (حوالي 32,84 مليار دولار)، ليرتفع عجز الموازنة إلى 4% من إجمالي الناتج المحلي سنة 2009¹.

وأیضا أقر البرلمان قانون الميزانية التكميلي رقم 1061 لسنة 2008 بشأن تمويل الاقتصاد. وتضمنت المادة 6 من هذا القانون الأحكام الخاصة بضمان تمويل القروض بين البنوك حيث نصت على إنشاء شركة الاكتتاب المساهمة في المؤسسات المالية، على أن تكون الدولة هي المساهم الوحيد في هذه الشركة، وتقوم هذه الشركة بتقديم أموال نظيفة إلى البنوك التي تكون في حاجة إلى تحسين سيولتها.

ووفقا لخطة الإنقاذ المصرفي في فرنسا، فإن الدولة ستقوم بدور الضمان للسيولة المصرفية ومن شأن هذا النظام أنه يخفف من عبء الدين العام، لأنه وفقا لقواعد المحاسبة الوطنية والموازية، فإن الضمانات لا تدخل في الدين العام مادام لم يتم طلبها، فالأمر إذن

¹ - علي عدوان، مرجع سابق، ص 76.

يتعلق بتعهد مشروط. وقد جاءت هذه الخطة مشابهة للخطط التي وضعها دول الاتحاد الأوروبي الأخرى¹.

ووفقا للمادة 6/3 من قانون الميزانية التكميلي، يتم إنشاء شركة تتمتع بضمانات الدولة، ويكون غرضها الوحيد منح قروض لمؤسسات الائتمان مقابل سندات. ويوفق لهذا الحل بين فعالية السوق المصرفية عن طريق ضمان الدولة للمؤسسات المقرضة للقروض في حالة تعثر المقرض، والمحافظة على مصالح الممولين.

ولم يحدد القانون مركز هذه الشركة والمساهمة فيها، لكنها من شركات القانون الخاص. وأما المساهمون فيها فهم الدولة والبنوك الفرنسية الرئيسية. ولا تعتبر الشركة من مؤسسات الائتمان، غير أن الدولة، مع صندوق الودائع تملك أقلية الاعتراض. كما يكون لمفوض الحكومة أيضا حق الاعتراض على أي قرار من شأنه الإضرار بمصالح الدولة الخاصة بهذا الضمان.

وتبلغ قيمة ضمان الدولة إجمالا، أي وفق لأحكام المادة 6 من قانون الميزانية التكميلي لعام 2008، 360 مليار يورو².

ثالثا: التدابير الوقائية لتجنب آثار الأزمة المالية العالمية على الاقتصاد الجزائري³

بالرغم من أن الجزائر لم تتأثر بالأزمة المالية بشكل مباشر، إلا أنها قد تتأثر بالركود الاقتصادي ويمكن أن تبرز بعض الاختلالات في عام 2009 رغم احتلالها للمرتبة العاشرة حاليا باحتياطي صرف عالمي قدره 140 مليار دولار أي بعد ألمانيا بـ 150 مليار دولار،

¹ - محمد محمد عبد اللطيف، دور الدولة في مواجهة الأزمة المالية العالمية، مجلة، البحوث القانونية والاقتصادية، المؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر، في الفترة من 1-6 أبريل 2009، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، المجلد الأول، ص ص 148-149.

² - محمد محمد عبد اللطيف، المرجع نفسه، ص 150.

³ - فريد كورنيل "الأزمة المالية و أثرها على الاقتصاديات العربية، مداخل بأكاديمية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سكيكدة، ص 13.

وقبل فرنسا بـ 125 مليار دولار لذلك من الأجر إنشاء " صندوق سيادي " مكلف بتطوير قواعد تنمية اقتصادية متوازنة يكون مدعما بمجلس مراقبة يتكون من مجموعة من الخبراء والاقتصاديين، ويعرف الصندوق السيادي على أنه عبارة عن صندوق للتوظيف المالي يكون ملك للدولة ويسير الادخار المحلي ليتم استثماره في توظيف متعددة من أسهم وسندات، ويتواجد 40 صندوقا سياديا أهمها سلطة أبو ظبي للاستثمار الذي أنشأ في 1976 بقيمة 943 مليار دولار، والصندوق الحكومي الشامل للمعاشات النرويجي المؤسس في 1990، وهيئة الاستثمار الصيني المؤسس في 2007، ويتطلب إنشاء صناديق سيادية ضرورة الالتزام ب¹ :

1- التسيير الفعال والحكم الراشد.

2- تسيير المعارف البشرية من خلال تقييم المعرفة، والتخصص المالي والتسيير الاستراتيجي.

3- مراعاة المنافسة الأولية في هذا المجال.

فإنشاء صندوق سيادي في الفترة (2002-2009)، سيجعل الجزائر تستفيد من الفرص السائحة خاصة مع تبين قيمة الأسهم في البورصات العالمية، نقص السيولة الذي يمنع المستثمرين على الاستثمار في السوق المالي.

وهو ما يمكن الاستفادة منه عن طريق قوة الجذب في سوق الأسهم من خلال التركيز على النقاط التالية:

*نسب الأرباح الموزعة للأمريكيين هي أعلى من نسب سندات الخزينة الأمريكية.

* تخفيض نسبة تداولات الصناديق المغلقة و الأمريكية واليابانية والأوروبية بـ 25 % من قيمتها.

* انهيار البورصات العالمية قد سجل قيمة سوقية معادلة للقيمة المحاسبية مما يعتبر فرصة استثمارية.

* نسبة نمو أغلبية المؤسسات المقيدة في البورصة تجاوزت السعر مقابل نسبة الفائدة.

¹ - فريد كورتل، الأزمة المالية ولآثرها على الاقتصاديات العربية، مرجع سابق، ص 14.

المطلب الثالث:

التوريق المصرفي كأحد أسباب الأزمة المالية العالمية

يرى البعض أن التوريق هو سبب الأزمة العالمية المالية، في حين يرى البعض الآخر أن التوريق لا علاقة له بالأزمة وبالتالي سنتطرق إلى كلا الرأيين فيما يلي مع الحجج المساقاة في الموضوع:

الفرع الأول:

التوريق سبب الأزمة المالية العالمية

يرى بعض الاقتصاديون أن التوريق هو سبب الأزمة المالية العالمية وذلك من خلال بعض الأسباب الظاهرية التي تم تحليلها ورافقت نشوء الأزمة المالية العالمية ويمكن تلخيص هذه الأسباب فيما يلي:

1-الرهون العقارية الأقل جودة¹ Subprime

ويحدث عندما يقوم المواطن الأمريكي بشراء عقار معين بالدين من البنك مقابل رهن هذا العقار، وعند ارتفاع ثمن العقار المرهون، يقوم مالك العقار بمحاولة الحصول على قرض جديد، ونتيجة لسهولة الحصول على هذه القروض مقابل رهن جديد من الدرجة الثانية (تسمى هذه الرهون، بالرهون الأقل جودة) وهي أكثر خطورة في حال انخفاض ثمن العقار، توسعت البنوك في هذا النوع من القروض الأقل جودة، مما رفع درجة المخاطرة في تحصيل تلك القروض ورافق ذلك الزيادة الهائلة في توريق هذه الديون العقارية، للتوسع الإضافي في عمليات الإقراض وذلك عندما تجتمع لدى البنوك محفظة كبيرة من الرهونات العقارية، فإنه

¹ - أحمد الشائع، مرجع سابق، ص 158.

يلجأ إلى استخدامها لإصدار أوراق مالية جديدة يقترض بها من المؤسسات المالية الأخرى، بضمان هذه المحفظة.

2-نقص مختلف أنواع الرقابة على المؤسسات المالية

إن نقص مختلف أنواع الرقابة (القبلية، الآنية، البعدية) على المؤسسات المالية الوسيطة على المنتجات المالية والتي هي نتاج توريق الديون.

وقد نتج عن عمليات التوريق هذه زيادة في معدلات عدم الوفاء بالديون لرداءة العديد من تلك الديون، مما أدى إلى انخفاض قيمة هذه السندات المدعمة بالأصول العقارية في السوق الأمريكية بأكثر من 70%، أي أن شركات التوريق قامت بإصدار سندات بقيمة هذه الديون، وطرحها في السوق للاكتتاب بقيمة أكبر من القيمة التي اشترتها بها من البنوك الأولى¹.

3-انخفاض سعر الفائدة

انخفاض سعر الفائدة حتى وصل 1% سنة 2003 وهي فوائد ناشئة عن القروض التي أثقلت المتعاملين مع البنوك وهي ما يجنيه أصحاب الديون بعد بيعها لشركات التوريق، وجعل الديون المشتراة سندات، وبيعها مرة أخرى ليستفيد حملة السندات من الفوائد. حيث يقوم البنك بتمويل العميل بـ 80% من قيمة العقار بسعر فائدة ثابت أو متغير مرتبط بتغير أسعار فائدة معينة، بحث هناك بنود ترفع قيمة الفائدة على القرض عندما يغير البنك الفدرالي الأمريكي سعر الفائدة، وكذلك عدم السداد لمرة واحدة يجعل العميل يدفع ثلاثة أضعاف الفائدة على القسط الذي لم يسدده².

¹ - أحمد الشائع، المرجع نفسه، ص 158.

² - أحمد الشائع، المرجع نفسه، ص 156.

4- القانون التنظيمي غير الدقيق:

إن التنظيم القانوني غير الدقيق سمح للمؤسسات المالية بحمل نسبة عالية من الضمانات التي يدعمها الرهن للديون المكفولة ومن جانب آخر عدم التحذير المبكر فيما يتعلق بنسبة الأصول المدينة مما يفسر عدم كفاءة البنوك ويظهر جليا عدم كفاءة الإدارة من خلال القروض التي كانت تقدمها مقابل ضمانات غير كافية، وكانت أول سبب لظهور أزمة الرهن العقاري¹.

5- الارتفاع المستمر لأسعار المباني في السوق العقارية الأمريكية:

إن التوقعات المتفائلة لارتفاع أسعار العقار من قبل المحللين أدى بالبنوك لتخفيض شرط الاقتراض على العملاء وإقراض عملاء ذوي ملاءة ضعيفة، ويرجع سبب هذا الارتفاع في الأسعار إلى انخفاض سعر الفائدة، وبالتالي ارتفع الطلب على العقار ومنه زيادة سعره، وبذلك تشجعت الشركات العقارية إلى خفض معايير الإقراض خاصة فيما يتعلق بالفئات ذو المخاطر المرتفعة².

6- تحويل الاقتصاد العالمي في ظل الرأسمالية من الاقتصاد الحقيقي إلى الاقتصاد الوهمي

القائم على المضاربة والمخاطرة وهذه الأدوات كلها من ابتكار الرأسمالية الجديدة وهي مشكلة حقيقية والاقتصاد الوهمي يمثل ما يزيد عن 40 مرة ضعف الاقتصاد الحقيقي بمعنى أن التدفقات المالية التي ترتبط بالاقتصاد الوهمي هي من بورصات ومضاربات قد أدخلت الأسواق المالية، في دوامة لم تخرج منها من خلال عمليات توريق متعاطمة وتقديم قروض متزايدة، ومن جانب آخر أدى عدم التوافق بين النمو المتعاطم في الثورة الورقية (ممثلة في

¹ - أحمد الشائع، المرجع السابق، ص 160.

² - زايري بلقاسم، "الأزمة المالية المعاصرة، الأسباب والدروس المستفادة" الملتقى الدولي الثالث عشر حول إدارة المخاطر في المؤسسات، الآفاق والتحديات، 25-26 نوفمبر 2005، جامعة شلف، ص ص 7-9

أسواق المال) والنمو المحدود في الثروة الحقيقية وتقلصت القدرات العامة والاجتماعية للدول، وتسلب اقتصاد الاستهلاك¹.

الفرع الثاني:

التوريق ليس سبب الأزمة المالية العالمية

يبدو للوهلة الأولى أن التوريق هو السبب الرئيسي في حدوث الأزمة المالية العالمية، لكن إذا ما تم تحليل الظروف المرافقة للأزمة يظهر أنه هناك عوامل أخرى أثرت على التوريق وأحالتها من أداة مالية لحل مشكلات التمويل إلى حجر الزاوية في أزمة مالية عالمية، ونذكر من هذه العوامل ما يلي:

1- عدم تماثل المعلومات:

إن أحد العوامل الأساسية التي تؤدي إلى عدم الاستقرار المالي والإسهام في حدوث أزمات مالية ومصرفية هي مشكلة عدم تماثل المعلومات، وهي تعبر عن موقف يكون أحد الأطراف المتعاملين في النواحي المالية لديه معلومات أكثر من الآخرين مما يترتب على ذلك أن الطرف الآخر لن يستطيع تقييم المخاطر بشكل سليم وينتج عند اتخاذ قرارات خاطئة، حيث من المفترض أن يكون للبنك كل المعلومات عن العميل عند إتمام عقد القرض، لكن في الواقع هذا غير صحيح، فعند منح القرض العقاري مثلا البنك لا يعلم مسبقا إن كان الشخص المقترض لديه فعلا نية تسديد الأقساط، كما لا يعلم إن كانت لديه علاقات سابقة مع البنوك أم لا، مثلا هل للمقترض مشكلة في العمل قد تؤدي به إلى الإقالة أو

¹ - صبري عبد العزيز إبراهيم، التوريق وأثره في وقوع الأزمة المالية العالمية في ضوء الفكر الإسلامي، بحث مقدم في مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المؤتمر العلمي الثالث عشر، فترة من 1-6 أبريل 2009، بعنوان الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمة المالية العالمية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، المجلد الثاني، ص 1264.

الاستقالة وهذا ما يترتب عليه تزايد المخاطر المعنوية، وهو ما من شأنه أن يعوق التشغيل الكفء للنظام المالي والمصرفي.

فالأزمة المالية عبارة عن أسواق المال التي يكون فيه سوء الاختيار والمخاطر المعنوية سيئة لدرجة أن سوق المال يكون غير قادر على توجيه الأموال بكفاءة إلى هؤلاء الذين يكون لديهم أفضل الفرص الاستثمارية¹.

2- الاستخدام السيئ لبعض المؤسسات:

استخدام الكونجرس الأمريكي لمؤسسة FNMA بغرض شراء الرهون من البنوك باستخدام أموال دافعي الضرائب، رغم أنه كان بإمكان هذه المؤسسة الاقتراض من الأموال الحكومية الفدرالية، وهذا كانت FNMA قادرة على احتكار سوق الرهن الثانوي، وفي سنة 1968 قامت الحكومة الفدرالية الأمريكية بخصخصة هذه المؤسسة، وبديل من تحويل هذه المؤسسة إلى مؤسسة خاصة على نحو حقيقي، قاموا سنة 1970 بتبني شركة أخرى هي FHLMC لتكون المنافسة لها، وبوجود هاتين المؤسستين، وقيام البنك الاحتياطي الفدرالي في 2002 بعرض الأموال غير المحددة فعليا على البنوك، وهكذا تم دعم الرخاء الإسكاني بشكل مصطنع بفعل إصدار مت نسبته 100% من الرهون للمقترضين لا يتمتعون بمصداقية ائتمانية، واستمرت المؤسسات المالية بإصدار الرهون، والسماح للمعايير بالهبوط وذلك لأن بإمكانها أن تقوم ببيع تدليسي لهذه الرهون العقارية بكونها شبه ممتازة لمؤسستي FNMA و FALMC واللذان ستقومان بوضعها في مجموعات من الرهون العقارية والتي بدورها سوف

¹ - بن رجم محمد خميسي، التوريق ووقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد الثامن، ديسمبر 2010، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 69 - 70.

تباع إلى صناديق استثمارية وإلى عامة الجمهور على كونها استثمارات رفيعة الدرجة تتميز بأدنى حد من المخاطرة المالية، وهذا عكس ما هي عليه فعلاً¹.

3- انهيار أسعار أسهم البورصة الأمريكية بعد هجمات 11 سبتمبر 2001:

لقد أدت هجمات 11 سبتمبر 2001 بالولايات المتحدة الأمريكية على برج التجارة العالمية بنيويورك ومقر البنتاغون (وزارة الدفاع الأمريكية) بواشنطن إلى خسائر كبيرة في السوق المالي الأمريكي وكذا سوق الأوراق المالية الدولية، وهذا يرجع بالأساس إلى كون عدد معتبر من الشركات الكبرى تقع بمركز التجارة العالمية والبالغ عددها 600 شركة من 26 دولة وبذلك توقفت البورصة الأمريكية ولمدة طويلة، فقرر البنك الاحتياطي الفدرالي الأمريكي بتخفيض معدل الفائدة من جهة والسماح للشركات بالتدخل لشراء أسهمها تفادياً لتراجع الأسعار.

4- بعض الأسباب الأخرى التي ساهمت في نشوب الأزمة المالية العالمية²:

أ- أدت السياسات غير المتماسكة لبوش إلى تعميق العجز في الميزانية الأمريكية وهذا بسبب النفقات العسكرية المتزايدة للولايات المتحدة الأمريكية على ما يسمى الإرهاب في كل من العراق وأفغانستان وذلك بعد أحداث 11 سبتمبر 2001 وقد بلغ مجمل النفقات في الحرب على العراق نحو 3 تريليون دولار.

وهذا ما أدى إلى تضاعف حجم الدين الأمريكي ما أحدث عجزاً في الميزانية.

ب- تضاعف حجم الدين الأمريكي خلال الفترة ما بين (2002-2007) حيث كان قبل هاته الفترة حوالي 1.9 تريليون دولار فقد بلغ في ديسمبر 2007 حوالي 2.9 تريليون دولار أي ما

¹ - أمحمد الشائع، المرجع السابق، ص 160.

² - الخضير محسن محمد، الإعصار التمويلي: نظرة متكاملة إلى الأزمة التمويلية العالمية من حيث المظاهر والأسباب والعلاج، إيتراك للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2009، ص ص 86-87.

يمثل حوالي 70% من الناتج المحلي الإجمالي، وقد وصل إلى حوالي 72.5% من الناتج المحلي الإجمالي في 30 سبتمبر 2008، وهو بذلك يتجاوز مستوى الحد المقبول دولياً¹.

ج- وجود ثغرات وفجوات قانونية من شأنها صناعة أزمات تمويلية في ظل عدم وجود قانون مالي موحد خاصة فيما يتعلق بالاستيلاء على أموال الغير من دول أجنبية محلياً.

د- ضياع القيم والأخلاق والعرفية المصرفية والتمويلية في العلاقات بين البنوك ببعضها البعض، وكذا نشوء العديد من المنظمات المالية والتي بسبب الانفلات في هذه الأعراف والأخلاق التمويلية ومنه تهيئة المناخ لحدوث الأزمة التمويلية.

هـ- الغياب العام للانضباط الذاتي والمؤسسي، الذي هو صورة لعمل وسلوك الفرد داخل وخارج المؤسسة، مقابل تفشي المضاربات والغش والكذب والتدليس وبذلك اشتدت الأزمة في ظل هذه الظروف الغير انضباطية.

الفرع الثالث:

التوريق كأداة لتجنب الأزمات

يعتبر استخدام التوريق كأداة حديثة لتسيير مخاطر القروض تحولاً كبيراً للهيكل البنكي التقليدي، فهو ليس مجرد عملية إصدار أوراق مالية، يتم تداولها في السوق المالي فحسب، بل هي عبارة، عن إعادة تنظيم شاملة للنظام التقليدي للقروض على اعتبار أنه:

1- نهاية البنوك الشاملة لتخصص الخدمات البنكية:

إن توريق القروض فتح 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 البنوك الشاملة².

¹ - أحمد الشائع، مرجع سابق، ص 164.

² - Thierry Granier, Corynne jaffeusc, La titrisation Aspects Juridique et Financier, Economica, paris, 1997, p 20.

2- يزيد من فعالية السياسة النقدية:

إن استعمال التوريق من شأنه أن يؤثر على السياسات النقدية من خلال تأثيره على¹:
 أ- الكتلة النقدية: تقلل المنتجات المالية الحديثة لتسيير مخاطر القروض من حجم الكتلة النقدية كون هذه الأدوات تعتبر وسائل إعادة تمويل حالها حال أسواق رأس المال أو سوق النقد.

ب- أسعار الفائدة: كما سبق ذكره فإن الأدوات المالية الحديثة لتسيير مخاطر القروض من شأنها أن توفر وسائل جديدة للتمويل، وبالتالي تدخل في المنافسة مع وسائل التمويل الأخرى مما يؤثر على أسعار الفائدة بالانخفاض.

3- دور التوريق في جانب التمويل:

للتوريق دور كبير في تفعيل جانب التمويل، سواء للجهة المقرضة كالبنوك، أو الجهات المقرضة، شركات مدنية، مؤسسات صغيرة و متوسطة ويمكن توضيح هذا الدور إجمالاً فيما يلي²:

أ- رفع كفاءة الدورة المالية و الإنتاجية ومعدل دورانها عن طريق تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها مرة أخرى، مما يساعد على توسيع حجم الأعمال دون الحاجة إلى زيادة حقوق الملكية³.

ب- تسهيل تدفق التمويل لعمليات الائتمان بضمان الرهون العقارية وبشروط وأسعار أفضل.

¹ - بن رجم محمد خميسي، المرجع السابق، ص 63.

² - بن رجم محمد خميسي، المرجع نفسه، ص 63.

³ - سعيد عبد الخالق، توريق الحقوق المالية، دليل المحاسبين، من الموقع www.Jps-dir.com/Forum/Forum

- ت- تنشيط سوق الأوراق المالية من خلال تعبئة مصادر تمويل جديدة، وتنويع المعروض فيها من منتجات مالية، وتنشيط سوق تداول السندات وخلق علاقات ارتباطية تمويلية بين قطاعات أخرى كقطاع السكن وسوق الأوراق المالية.
- ث- رفع مقدرة البنوك على التمويل عن طريق رفع نسبة رأس المال بها، بدليل أن التوريق يسمح بتحويل الديون إلى سندات (تعتبر جزء من رأس المال) بالإضافة إلى توفير المزيد من السيولة المتأتية من عمليات التوريق.
- ج- توفير العملات الأجنبية في حالة التوريق عبر الحدود، فيما لو أمكن التعامل مع إحدى المؤسسات المهمة بتحويلات العاملين في الخارج أو بطاقة الائتمان.
- ح- تقليل مخاطر الائتمان للأصول من خلال توزيع المخاطر المالية على قاعدة عريضة من القطاعات المختلفة.
- خ- انحسار احتمالات تعرض المستثمرين للإخطار المالية، وانعاش سوق الديون الراكدة.
- د- تخفيض وطأة المديونية مما يساعد في تحقيق معدلات أعلى لكفاية رأس المال.
- ذ- تنشيط السوق الأولية في بعض القطاعات مثل العقارات، السيارات، بطاقات الائتمان، كما أن انخفاض سعر الفائدة يمكن أن يوفر مناخا مناسباً للقيام بنشاط التوريق.
- ر- التوريق أداة تساعد على الشفافية وتحسين بنية المعلومات في السوق لأنه يتطلب العديد من الإجراءات، ودخول العديد من المؤسسات في عملية الإقراض مما يوفر المزيد من المعلومات في السوق لإنجاح التمويل.

المبحث الثالث:

التوريق وفقاً للأطر الإسلامية كحل لتفادي الأزمات

خلال الأزمة المالية العالمية، طرح البعض نموذج الاقتصاد الإسلامي كحل لهذه الأزمة، واعتقدوا أن تطبيقه هو الحل الأمثل للخروج من الأزمة المالية التي أرهقت العالم دون أن يجد لها حلاً، ولم تفلح معه خطط الإنقاذ التي قامت بها العديد من الدول لكونه نظاماً كاملاً ومتكاملاً ولا يوجد فيه فارق بين الفكر والتطبيق، ويجمع بين مفهومين الرأسمالية والاشتراكية، فهو ينظر للفرد والجماعة معاً، ولا ينتظر وقوع الأزمات حتى تتدخل الحكومات بل أنه لا يتعرض للأزمات، كما أنه يحترم الملكية الفردية، ولا يكبتها كما في النظام الاشتراكي ويؤهله لتنمو في إطار قيم أخلاقية فلا غش ولا تدليس ولا احتكار، ولا ربا ولا مؤامرة ولا غيرة ولا استغلال كما هو عليه نظام اقتصاد السوق، وفي نفس الوقت لا يهمل دور الدولة كشريك للتنمية مع القطاع الخاص.

المطلب الأول:

التوريق من وجهة النظر الإسلامية

يعتبر التوريق الإسلامي من أحدث الوسائل والآليات المالية الإسلامية الجديدة حيث تصدر من قبل الحكومات لصالح المشاريع العامة لتمويل أعمالها وقد انتشرت بشكل كبير في منطقة الخليج العربي، حيث تبنت العديد من البنوك الإسلامية من بينها بنك قطر الإسلامي، وغيرها عملية إصدار الصكوك الإسلامية وبذلك عرفت منطقة الخليج توافد كبير من قبل الأجانب، وهذا راجع إلى العائد المرتفع وكذا الضمانات الكبيرة من قبل الحكومات والشركات الكبرى وبالتالي باستطاعتها حماية حملة الصكوك.

وعلى هذا الأساس تكمن أهمية التوريق البنكي الإسلامي إلى درجة أنه إذ سمح بالتوريق المصرفي سوف تستغني البنوك الإسلامية عن كل العقود والأدوات الإسلامية، وتكون عملية التوريق هي العملية السائدة.

الفرع الأول:

التورق و التوريق الإسلامي:

وسنتطرق فيه إلى تعريف التورق والفرق به وبين التوريق والعلاقة بينهما.

أولاً: تعريف التورق:

فرق البعض عند تعريفه للتورق بين أنواعه، وعرف كل نوع على حده ففرق بين ثلاثة أنواع¹:

أ- التورق الفردي: ويعرف بأنه طلب شخص للنقد السائلة من خلال شرائه لسلعة من شخص آخر (البائع) بثمن مؤجل وتملكه لها، ثم قيامه (المشتري) ببيعها نقداً بسعر أقل لشخص ثالث (غير البائع) للحصول على النقد لتمويل حاجات أخرى مختلفة.

¹ - د/حسين كامل فهمي: التورق الفردي و التورق المصرفي (المنظم)، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة 19 التي عقدت في الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، ص 4.

وعرفه المجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي بأنه: شراء سلعة في حوزة البائع وملكه بئمن مؤجل، ثم يبيع المشتري السلعة بنقد لغير البائع للحصول على النقد "الورق"¹.

ب- التورق المصرفي المباشر: ويعرف بأنه طلب الأفراد للنقد السائلة من خلال إعطاء أمر للبنك لشراء سلع مطروحة في الأسواق العالمية أو المحلية، ثم بيعها للعميل بسعر آخر، ثم يوكل العميل البنك لبيعها نيابة عنه بسعر حال لشخص ثالث.

وقيل : هو أن يتولى البائع ترتيب الحصول على النقد للمتورق بأن يبيعه سلعة بأجل، ثم يبيعها نيابة عنه نقداً أو بقبض من الثمن المشتري، ويسلمه للمتورق².

ت- التورق المصرفي العكسي: ويراد به طلب البنوك الإسلامية للنقد السائلة من عملائها من خلال تسييط عمليات تقوم بها البنوك لصالح العملاء لشراء بعض السلع من الأسواق العالمية أو المحلية بسعر حال، ثم يبيعها للبنك بسعر آجل، على أن يتصرف فيها البنك بعد ذلك بالبيع لشخص ثالث.

وعرفه المجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي بأنه قيام المصرف بعمل نمطي يتم فيه ترتيب بيع السلع (ليست من الذهب والفضة) من أسواق السلع العالمية أو غيرها على المتسوق بئمن آجل، على أن يلتزم المصرف إما بشرط في العقد أو بحكم العرف والعادة بأن ينوب عنه في بيعها على مشتر آخر بئمن حاضر، وتسليم ثمنها للمتسوق³.

¹ - قرار المجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي، الدورة رقم "15" والمنعقدة بمكة المكرمة 1991/10/31.

² - د. سعيد بوهراوة، التورق المصرفي، دراسة عملية نقدية للآراء الفقهية، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة رقم 19، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، ص 4.

³ - المجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي، الدورة رقم "17"، والتي عقدت في مكة المكرمة في الفترة من 13-17 ديسمبر 2003.

وعرف البعض التورق عموماً بأنه: قيام عميل يطلب سيولة بتوكيل البنك في بيع سلعة له في السوق الحاضر بعد أن اشتراها منه بثمن آجل¹.

ثانياً: العلاقة بين التوريق و التورق

التوريق عملية تلجأ إليها مؤسسة الائتمان التي ترغب في الاسترداد المعجل للائتمان الممنوح للعملاء، فتقوم بحالة محفظة حقوقها على هؤلاء العملاء إلى منشأة متخصصة في الاستثمار الجماعي لمحفظة الحقوق، وتعد الحالة وما تدره من عائد بثمن يقل عن القيمة الاسمية لمحفظة الحقوق وما تدره من عائد.

وتتولى منشأة الاستثمار الجماعي طرح محفظة الحقوق للاكتتاب في صورة صكوك مالية، و يمكنها بالتالي أن تقي بثمن الحالة لمؤسسة الائتمان من الحصص النقدية للمكتتبين، ويسترد حاملو الصكوك مدخراتهم من خلال رجوع منشأة الاستثمار على المدينين بقيمة المحفظة بمقتضى الحالة المنعقدة، أما أرباحهم من عملية الاستثمار فتتولد من الفارق بين الثمن المدفوع للحالة المنعقدة والقيمة الاسمية لمحفظة الحقوق، مضاف إليها الفوائد المتفق عليها في عقد الائتمان².

ويجب عدم الخلط بين التورق و التوريق، إذ التوريق هو التصكيك الذي يعني تحويل الموجودات العينية أو المنافع إلى صكوك قابلة للتداول، ويحتاج إلى بعض القيود و الإجراءات لتحقيق الضوابط الشرعية التي تقوم على أساس ملكية المستثمر أصولاً إدارة للدخل الذي يمثل عائد السند³.

¹ - د/ عبد الرحمن يسرى، التورق، مفهومه وممارساته والآثار الاقتصادية المترتبة على ترويجه من خلال بنوك إسلامية، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة رقم 19، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، ص 5-6.

² - د/ هشام فضلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة، طبعة دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004، ص 5 وما بعدها.

³ - د/ إبراهيم فاضل الدبو، التورق حقيقته، أنواعه، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة رقم 19، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، ص 2 و 1.

يقول الدكتور وهبة الزحيلي: " فالتوريق غير التورق، التوريق جعل الديون مدونة في صكوك أو سندات، وجعلها قابلة للتداول بالطرق التجارية، أو هو جعل الدين المؤجل في ذمة الغير، في فترة ما بين ثبوته في الذمة وحلول أجله، صكوكا قابلة للتداول في سوق ثانوية، وقد تبين من البحث أن بيع الدين للمدين أو هبته جائز عند الجمهور عدا الظاهرية، بشرط قبض الدائن العوض في المجلس إذا كان المال ربويا كالنقود، ولا يجوز البيع الربوي مؤجلا، حتى لا يقع العاقدان في ربا النساء، وحينئذ لا فائدة من تصكيك هذا الدين في التصرف به للمدين، إذ لا يجوز جعل الصك أو السند أداة قابلة للتداول، حتى لا يقع المتعاقدان في ربا النساء، وكذلك لا يجوز تصكيك الديون من باب أولى في بيع الدين لغير من عليه الدين حتى عند المالكية، لذلك لا يجوز توريق دين المرابحة المؤجل وتداوله من قبل المصارف الإسلامية إذا كانت موجودات وعاء المضاربة ديون مرابحات مؤجلة فقط، أو كانت موجودات وعاء المضاربة خليطا من سلع عينية ومنافع وديون مرابحات، وقيمة الأعيان والمنافع أقل من مقدار دين المرابحة، فإن كانت أكثر أو كل الموجودات سلعا عينية، جاز بيعها¹.

ثالثا: الفرق بين التورق و التوريق

إن عملية التورق أداة تمويلية زاد استخدامها في البنوك الإسلامية لغرض توفير النقود للعملاء بديلا عن القرض بفائدة وذلك وفقا لترتيبات معينة أطلق عليها التورق المصرفي المنظم حيث يقوم على بيع البنك سلعة لعملية بلا أجل ويوكل العميل البنك لبيعها نقدا ويسلمه المبلغ ثم يسدد العميل ثمن الشراء على أقساط وبذلك يحصل العميل على النقد المطلوب ويحصل بذلك البنك على الربح بين شرائه السلعة نقدا أو بيعها للعميل بالأجل،

¹ - بوزيان رحمانى هاجر، يوسف علي "التوريق المالي والأزمة المالية العالمية" الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية، المركز الجامعي، خميس مليانة، يومي 5-6 ماي 2009، ص ص 13-14.

وفي المقابل أن التوريق يقوم على بيع مؤسسة مالية الديون التي لها على الغير في صورة حوالة حق شركة توريق التي تقوم بإصدار سندات بقيمة الدين وطرحها للاكتتاب العام كل سند بقيمة اسمية معينة¹.

الفرع الثاني:

مقارنة بين التوريق التقليدي و التوريق الإسلامي

يتشابه كل من التوريق الإسلامي و التوريق التقليدي من حيث الأهداف خاصة فيما يتعلق بتوفير السيولة وتحويل الأرباح إلى جملة من الأوراق المالية: أما أهمية التوريق الإسلامي في القطاع المالي في خلق سوق أكثر تكاملا وتناسقا من خلال تقديم فئات جديدة من الأصول المالية وهذا متناسب مع رغبات المخاطرة لدى المستثمرين وكذلك طريق زيادة إمكانية المستثمرين في تحقيق فوائد متنوعة التي تلبي حاجيات قطاعات السوق والاقتصاد العام ككل..، وغيرها من الفوائد، أما فيما يتعلق بالتوريق التقليدي فإنه يهدف في الغالب إلى إصدار أوراق مالية وفقا لمعايير وقوانين وضعية وهذا ما يشجع المخاطرة والقمار والتدليس والغرر والغش وبالتالي فإن المستثمر وحده يتحمل المخاطر في السوق المالي الذي يعتمد بشكل كبير على تغيرات في أسعار الفائدة.

ومن خلال ما سبق نلاحظ العديد من النقاط الجوهرية بين التوريق التقليدي و التوريق الإسلامي ثم سردها في الجدول التالي²:

¹ - هشام، فضلي، المرجع السابق، ص 6.

² - بوزيان رحمانى هاجر، يوسف علي، المرجع السابق، ص 15.

مقارنة بين التوريق التقليدي والتوريق الإسلامي¹

التوريق الإسلامي	التوريق التقليدي
توريق الأصول المدرة للدخل	توريق القروض المدرة للفوائد
توريق الأصول تعتبر كمنافع ناتجة من تأخير العقارات، الخدمات، حقوق الامتياز ..	توريق مختلف الديون: كديون السيارات، القروض، الائتمانية قروض الإسكان، .. إلخ
إصدار أوراق مالية وفقا لمعايير الشريعة الإسلامية	إصدار أوراق مالية وفقا لمعايير وقوانين وضعية
يحكم التوريق ضوابط أخلاقية	يتسم التوريق بضوابط الربح والمخاطرة
التدفقات تكون على أساس الأرباح المحققة	التدفقات تكون على أساس تغير في أسعار الفائدة
المخاطرة والمكاسب تتم في صورة مشتركة	المستثمر وحده يتحمل المخاطر
تمنح الضمانات لبعض المستثمرين	تعطى الضمانات لبعض المستثمرين (المحسوبة)
يستخدم التوريق الإسلامي في تمويل النشاطات الإنتاجية وعمليات الشراء وبيع الأصول الحقيقية وخلق فرص مفيدة لكافة المجتمع	يستخدم التوريق في تمويل نشاطات شراء الديون.
يتسم التوريق في القانون الإسلامي ببعده عن المخاطرة والقمار والتدليس والغرر والغش	يتسم التوريق في القانون الوضعي في المخاطرة والقمار والتدليس والغرر والغش
يساهم في النمو الاقتصادي الحقيقي ككل	يساهم في نمو الاقتصاد المالي فقط

¹ - المصدر، بوزيان رحمانى هاجر، يوسفات علي، المرجع السابق، ص 16-17

الفرع الثالث:

فوائد التوريق الإسلامي¹

1- بالنسبة للمصارف الاستثمارية المنشئة: تتوع مصادر التمويل التي ترجمت إلى عدد من الفوائد، وتقليل مخاطر الاعتماد على عدد محدود من مصادر التمويل، تأمين نموهم المستقبلي الذي يعتبر نتاجا ثانويا للفوائد المذكورة سابقا إضافة إلى كونه نتيجة لحسب هذه الأصول من الميزانية العمومية.

2- بالنسبة للمستثمرين: إن التوريق الأصول عن طريق المصارف المنشئة يمكن للمستثمرين من اتخاذ قراراتهم الاستثمارية بشكل مستقل من مركزهم الائتماني، والتركيز في المقابل على درجة الحماية التي توفرها هيكلية الأوراق المالية ومقدرة الأصول المحولة إلى أوراق لتلبية التدفق النقدي الموعد، تمنحهم منفذا استثماريا كان في السابق حكرا لبضع شركات فقط.

3- بالنسبة للمستهلكين: كلما كانت شركات التمويل أو المصارف المنشئة الأخرى قادرة على تنويع مصادر تمويلها، كلما انخفضت كلفة رأس المال، ومن المرجح في هذه الحال أن ينعكس هذا الانخفاض في عروض الأسعار المقدمة للمستهلكين، إضافة إلى الاستفادة من سرعة تسليمها وبالتالي توفير السيولة وإعادة توظيفها في منح قروض جديدة للمستهلكين²

4- بالنسبة للقطاع المالي: يساهم التوريق في خلق سوق أكثر تكاملا وتناسقا 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 حاجيات قطاعات السوق

1 - بوزيان رحمانى هاجر، يوسف علي، المرجع السابق، ص 15.

2 - أ. د. علي محي الدين القرة الداغي، الصكوك الإسلامية " التوريق " وتطبيقاتها المعاصرة، دراسة فقهية اقتصادية، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، الدورة التاسعة عشر، الشارقة الإمارات، ص 08.

المختلفة، ومن المرجح أن تزيد من إمكانية السوق وفرص النمو، نظرا لأن نموها لن يكون محصورا بحجم الهيئات المالية، ويميل إلى أحداث بيئة تنافسية، ونتيجة لزيادة مصدر العرض.

المطلب الثاني:

التوريق وأثره في وقوع الأزمة المالية العالمية في ضوء الفكر الإسلامي:

يرجع الفكر الإسلامي أسباب الأزمة العالمية، إلى الغلو في الاقتصاد الورقي فاتخاذ الأوراق كمستندات للدلالة على ما تمثله من أصول مالية أو نقدية، أمر فرضته ظروف الواقع لتيسير التعامل في مختلف الأسواق الحقيقية و المالية والنقدية. ويقصد بالاقتصاد الورقي ذلك النظام الذي يغالى في توريق الأصول والحقوق والنقود، ويتعامل فيها لذاتها، بمعزل كما تمثله من أموال حقيقية ليدخل في معاملات لا إنتاجية فيما أشبه بالربا والقمار، وقد حدث ذلك على مسارين أحدهما نقدي والآخر مالي¹.

الفرع الأول:

الاقتصاد الورقي النقدي²

حينما أخذت الدول المختلفة بالنقود الورقية، كنقود نائبة عن النقود المعدنية، لم تتعرض اقتصاداتها لأزمات كتلك التي تتعرض لها الآن. إذ كانت تلتزم بشرط تحويلها إلى ذهب محتفظة. برصيد معدني كامل يوازي حجم تلك النقود الورقية. ولكن الأزمات بدأت تتوالى بتحللها من شرط الذهب سواء على المستوى المحلي أو الدولي.

¹ - الحقيقة أن النقود تدخل ضمن الأصول المالية، وهي تعد بمثابة حق لا يرد على أصل عيني بعينه كأرض أو سلعة معينة، ولكنها ترد على الاقتصاد كله العيني، فهي وسيط في التبادل يصلح لأن يمكن مبادلتها بأي أصل عيني معروض، أو أصل شخصي فتبرأ به الذمم من الديون.

² - صبري عبد العزيز إبراهيم، التوريق وأثره في وقوع الأزمة المالية العالمية في ضوء الفكر الإسلامي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المؤتمر العلمي الثالث عشر، في الفترة من 1-6 أبريل 2009، المجلد الثاني، ص 1264.

فعلى المستوى المحلي حينما كانت الدولة تأخذ بالنظام المعدني، فإن سلطاتها النقدية توسعت في إقراض طالبي القروض على ودائعها المعدنية، محتفظة فحسب باحتياطي يكفي لطلبات السحب المحتملة عليها من مودعيها، وذلك بإصدارها لشهادات ورقية على نفس الرصيد يتم تداولها كنقود دون أن يكون لها رصيد معدني فعلي، وإن ظلت ملتزمة بشرط صرفها بالمعدن. لتحول النقود الورقية من نقود نائبه عن رصيدها المعدني إلى نقود موثقة أو ائتمانية تعتمد على ثقة المتعاملين في تحويلها إلى ذهب عند الطلب ولكنها تحللت من شرط تحويل النقود الورقية إلى ذهب لما تكالب المودعون على صرف ودائعهم المعدنية إثر الحروب، فأصدرت التشريعات التي تلزمهم بقبول الأوراق النقدية كوسيلة لإبراء الديون بدون أي غطاء معدني، لتستمد قيمتها من قوة القانون وليس من رصيدها المعدني. ولم يقف الأمر عند هذا الحد إذا توسعت البنوك في زيادة عرض النقود بقيامها بخلق الودائع في دفاتها للمقترضين دون أن يوجد لديها رصيد معدني فعلي يكفي للاستجابة لعمليات السحب الفوري منها.

وبذلك أصبح النظام النقدي الورقي عملاً نظاماً هشاً على المستوى المحلي. تحلل من قاعدة الذهب فأضحى يصدر نقوداً ورقية بلا رصيد ذهبي، ويتعامل في نقود ورقية أكبر من حجمها الفعلي الذي أصدرته السلطة النقدية¹.

ويلاحظ أخيراً أن تلك الهشاشة النقدية لم تقتصر على القيام بقطع الصلة بين النقود الورقية وبين ما تتوب عنه من أصول معدنية، بل حولتها في ظل العولمة المالية الحالية إلى أن تصبح مجرد قيد في حسابات البنوك، أو مجرد رقم إلكتروني مخزن في ذاكرة الحواسيب الالكترونية للبنوك، يتم نقله عبر الحدود بالملايين والمليارات في لحظات، لينتقل في صورة أموال ساخنة تدخل أسواق الدول لساعات أو أيام أو شهور، وتخرج منها مقتتصة عوائد

¹ - صبري عبد العزيز إبراهيم، المرجع السابق، ص 1265.

عاجلة في عملية هي أشبه بالقرصنة المالية، لتخلف حالات من عدم الاستقرار المالي والاقتصادي المؤدي إلى وقوع الأزمات وانتشارها دوليا، كذلك الأزمة المالية الأخيرة التي لعب التوريق دورا رئيسيا فيها.

الفرع الثاني:

الاقتصاد الورقي المالي¹

اتجاه العالم نحو الاقتصاد الورقي لم يقتصر على المجال النقدي فحسب، ولكنه اتسع ليشمل كذلك باقي المجال المالي، سواء ما تعلق بالثروات أو الحقوق العينية أو الشخصية، فهو أمر تطلبت في بدايته ظروف الواقع وحاجة المجتمع إلى استحداث أدوات مالية لتسهيل تبادل هذه الثروات وتعمل على تحقيق هذه الحقوق.

فأصحاب الأصول العينية من سلع استهلاكية كالطعام والشراب أو سلع إنتاجية كالأراضي والمصانع، احتاجوا إلى أشياء تثبت استثمارهم بهذه الأصول المادية وتسهيل اقتناعهم بها وتداولهم لها، فكانت فكرة الحقوق العينية وأبرزها حق الملكية الذي يثبت لحائز الأشياء العينية اعتراف المجتمع له دون غيره بحقه في الاستثمار به واستغلاله والانتفاع به والتصرف فيه، وكذلك فكرة الحقوق الشخصية التي تقع على الديون وتثبت دين الدائن في ذمة مدينة سواء كان ديننا نقديا أو التزاميا بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل.

ولكن التعامل في هذه الحقوق والأصول العينية في الأسواق تطلب أداة مالية تصلح لأن يقع التبادل عليها نظرا لتعذر نقل بعض الأصول العينية إلى الأسواق واستحالة نقل بعض الآخر كالعقارات ومن هنا توصل المتعاملون إلى صورة ورقية تثبت ذلك كالعقود أو

¹ - صبري عبد العزيز إبراهيم، المرجع نفسه، ص 1268.

سندات الملكية¹ التي تثبت حق شخص ما على تملك شيء ما ، وكذلك العقود أو الصكوك التي تثبت حقوق الدائنية لشخص ما على فردا أو شركة ما، وقد تطورت هذه الأصول المالية Financial assets مع تطور المعاملات، ف اتخذت صكوك الملكية شكل الأسهم مع ظهور الشركات واتخذت الأصول المالية الدائنة صورة الأوراق التجارية وصور كثيرة من السندات وتم تداول كل ذلك في مختلف الأسواق خاصة أسواق الأوراق .

وقد اتسع تداول هذه الأصول المالية الورقية باتساع الأسواق التي تتداول فيها من بورصات وأسواق أوراق مالية أولية وثانوية، كما زاد هذه التداول بظهور مؤسسات مالية قوية أصلية أو وسيطة، من بنوك وشركات مالية تتخصص في إصدار هذه الصكوك المالية وتمويلها، تتمتع بثقة أطراف التعامل فيها، إذ تصدرها باسمها وتحل محل عملائها المدنيين أمام الدائنين وتتوب عنهم في تحصيلها وظهر من هذه المؤسسات شركات تتخصص في وتوريق هذه الأصول المالية، لتحويلها من أصول وحقوق ومديونات خاصة إلى مديونات عامة، وتصدر بذلك صكوك يتم تداولها في مختلف الأسواق المالية.

ولو اقتصر دور هذه المؤسسات والشركات على إصدار هذه الأصول المالية الورقية، لكان أمرا نافعا من الناحية الاقتصادية، لأن قابلية هذه الأصول للتداول Negotiability يزيد من القيمة الاقتصادية لما تمثله من موارد..، ولكن المشاكل بدأت في الظهور مع مغالات هذه المؤسسات في توريق هذه الأصول وتداولها مما أدى إلى تضخمها وقطع الصلة بينها وبين ما تمثله من موارد وحقوق، حتى وصلت قيمتها في الأسواق الرسمية إلى خمسة أضعاف أصولها الحقيقية وزادت هذه النسبة في الأسواق غير الرسمية. وهذا هو السبب الرئيسي في وقوع الأزمات بكافة أنواعها المالية والاقتصادية.

¹ - وكالنفود باعتبارها أصل أو حق مالي لا يرد على أصل بعينه كالأرض أو سلعة معينة ولكنه يرد على الاقتصاد العيني كله نشترى به السلع وتبرأ به الذمم.

الفرع الثالث:

المشتقات المالية والرهن العقاري

وقد اعتبرت المشتقات المالية والرهن العقاري من بين أسباب الأزمة المالية العالمية وسنتطرق لهما تباعاً.

أولاً: المشتقات المالية¹

لقد حرمت الشريعة الإسلامية نظام المشتقات المالية، الذي يقوم على معاملات وهمية يسودها الغرر والجهالة وهي بيع مالا نملك، وهي أسباب الأزمة المالية العالمية المعاصرة لأنها لا تسبب تنمية اقتصادية حقيقية، بل هي وسيلة من وسائل خلق النقود التي تسبب التضخم وارتفاع الأسعار، لأن قيم الموجودات المالية التي نمت وتفاقت تفوق ونسب كبيرة قيم الأصول الحقيقية للاقتصاد العالمي.

ثانياً: الرهن العقاري²

وبما أن موضوع الرهن العقاري هو السبب الرئيسي للأزمة لأن البنوك أهملت في التحقق من الجدارة الائتمانية للمقترضين وأغتنهم بفائدة بسيطة، وما نهى على الشريعة من تحريم الربا، في قوله تعالى: ³﴿لَقَدْ حَقَّ لِلَّهِ أَنْ يَتَنَبَّأَ بِرَبِّهِ الصَّانِقَاتِ﴾ لَا يُحِبُّ كُلُّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ....) وقول الرسول صلى الله عليه وسلم (لعن الله آكل الربا وموكله وشاهده وكتابه)، فإن هاته الفوائد الربوية للرهن العقاري كانت سبباً إضافية إلى إعادة بيع أو رهن العقار مقابل قرض جديد بفائدة أخرى على الفائدة الأولى.

¹ - نورة السيد أحمد، سيد أحمد مصطفى، الحلول الإسلامية لمعالجة الأزمات العالمية الراهنة، المؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر، من الفترة 1-6 أبريل 2009، بعنوان الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمة المالية العالمية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد الثاني، ص ص 1352-1353.

² - نورة السيد أحمد، سيد أحمد مصطفى، المرجع السابق، ص 1353.

³ - سورة البقرة جزء من الآية 276.

المطلب الثالث:

الحلول المقترحة من منظور إسلامي

ويرى البعض مما يقترحون النموذج الإسلامي، يمنح التوريق الغربي و الأخذ بالتوريق الإسلامي، وكذا الاعتماد على الضوابط التي تؤدي إلى الاستقرار في الاقتصاد الإسلامي وهذا ما سنتطرق له تباعا.

الفرع الأول:

منع التوريق الغربي والأخذ بالتوريق الإسلامي¹

- التوريق الغربي يتعامل من أساسا في الديون، حيث يعمل على بيعها بتقسيم الدين الواحد إلى صكوك (أو سندات) كثيرة تطرح على الجمهور ليكتتبوا فيها، ثم يتم تجميع ما تشابه منها في محفظة واحدة لتباع لممول جديد، لتتكرر هذه العملية التوريقية في موجات متتالية، بنيت في الأصل على دين واحد وفوائده التي تعد الوقود المحرك لكل موجات التوريق المتعاقبة عليه، التي يسعى المورقون و المستثمرون والمقرضون من خلالها إلى اقتسامها.

- ومن المنطقي أن يتسبب التوريق لهذا الأسلوب في وقوع هذه الأزمة، لأنه أفضى إلى سوق وهمية لا إنتاجه فيها، فالجميع يتعامل فيها في أوراق مسندة، فقدت من المغالاة فيها صلتها بأسواق تداول المنتجات الحقيقية.

- ونعتقد أن حل ذلك لا يكون بهجر أسلوب التوريق كلية، إذ أنه لو أحسن استخدامه-وفقا للتقويم الإسلامي له-لكن استفدنا من إيجابياته ولتفادينا سلبياته.

¹ - صبري عبد العزيز إبراهيم، المرجع السابق، ص 1287.

- وتقويم التوريق المالي إسلامياً يكون، بربطه بسلعة أو خدمة يكون ثمنها هو الدين الذي يورق.

- كذلك توريق الأصول المدرة للدخل، كالأراضي والبيوت والمشروعات القابلة للاستغلال على سبيل الإجارة أو المشاركة أو المضاربة مع الغير، فهذه يجوز لملاكها تسيلها بتوريقها في أربعة عقود مترابطة هي، عقد بيعها للمستثمرين ليتملكوها بالاكتتاب في صكوك بتوريقها، وعقد تأجير المالك الأصلي لها منهم بأجرة يدفعها لهم خلال مدة العقد، وعقد إدارته لهذه الصكوك مقابل عمولة يتفق عليها، وعقد شرائه لها منهم على أقساط استهلاك صكوكها لتعود ملكيتها له بعد انتهاء مدة العقد، مستفيداً بالسيولة التي حصل عليها في بداية العقد كثن لبيع الأصل المصدر للدخل للمكتتبين، وليستفيد المكتتبون بأجرة هذا الأصل خلال مدة العقد وهي حلال. وليسترد المالك الأصلي أصله المباع بعد استهلاكه لصكوك ثمنه. مع العلم بأنه يجوز تداول هذه الصكوك خلال مدة العقد في سوق ثانوية.

الفرع الثاني:

الحل المذهبي والإيديولوجي للأزمة

لكل اقتصاد مبادئ أو أصول إيديولوجية ثابتة يتأسس عليها نظامه الذي يطبقه وللاقتصاد الإسلامي أصول ثابتة لا تتغير بتغير الزمان يقوم عليها، وهي مستفادة من الكتاب والسنة، بينما وجه متغير يتعلق بكيفية تطبيق هذه الأصول والمبادئ، وهو النظام الذي يمكن أن يتغير بتغير الظروف والمكان، ويتضمن الأساليب والخطط العملية والحلول الاقتصادية للوقائع المتغيرة¹.

¹ - محمد مبارك، أراء بن تيمية في الدولة ومدى تدخلها في المجال الاقتصادي، دار الفكر، بيروت، لبنان، 1970، ص

ومن أهم الضوابط التي يعتمد عليها الاقتصاد الإسلامي¹:

- 1- القيم و الأخلاق التي يقوم عليها النظام المالي والاقتصادي الإسلامي، إذ تعتبر الضمانات التي تحقق الأمن والاستقرار لكل المتعاملين.
- 2- قاعدة المشاركة في الربح والخسارة والتفاعل الحقيقي بتوفير الجهد والعدل بين أصحاب الأموال وأصحاب الأعمال الحرة والخبرات.
- 3- الابتعاد الكلي عن التعامل بالمشتقات المالية التي تعتمد على التدليس والكذب وهي نوع من القمار المنهي عنه في الشريعة الإسلامية وهي مشتقات وهمية وتتدخل في إطار الربا.
- 4- التحريم والابتعاد الكلي عن كافة أشكال بيع الدين بالدين ورفع سعر الفائدة وتعتبر المصارف الإسلامية التطبيق العملي للاقتصاد الإسلامي، إذ لا تقوم بخلق نقود وبمعنى مصرفي لا تقوم بمنح تمويل للمتعاملين إلا في حدود الودائع الموجودة لديها، حيث يتم التأكد من استخدام المال في الغرض المخصص لتمويل وتنمية الاقتصاد الحقيقي.

¹ - آيت زيان كمال، إلفي محمد، " تحليل وتشخيص الأزمة المالية العالمية الراهنة من منظور الاقتصاد الإسلامي محاولة لاستنباط الدروس واستخراج الحلول" مداخلة في الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية، المركز الجامعي، خميس مليانة، يومي 5 و6 ماي 2009، ص 15.

ملخص الفصل

ان تقنية التوريق تعتبر من الابداعات المالية التي أوجدت حلولاً للبنوك فيما يتعلق بالسيولة، ومنها المزيد من فرص الاستثمار، لكن هاته الاداة تتم استغلالها من طرف مدراء البنوك في كسب المزيد من الارباح و المكافأة المالية، دون مراعاة النتائج الخطيرة التي ستترتب عن هذا الاستقلال، ومن بينها تعريض النظام المالي للخطر على المدى الطويل، ومن هنا تعتبر البنوك السبب الأول لحدوث الأزمة المالية العالمية، لأن انعدام الرقابة على أسواق المال و على بنوك الاستثمار كان من أسباب الازمة، وكان لزاماً على البنوك الالتزام ب:

- أحكام اتفاقية بازل للرقابة على البنوك في حدود التوسع في الإقراض بأن لا تتجاوز نسبة محددة من رأس المال المملوك لهذا البنوك، فالبنك لا يستطيع أن يقرض أكثر من نسبة محددة لما يملكه من رأس المال.

- ضرورة اخضاع بنوك الاستثمار وكافة المصارف والمؤسسات المالية لرقابة البنوك المركزية.

- ضرورة الرقابة على سماسرة الرهون العقارية والمشتقات المالية.

- والرقابة على الهيئات المالية التي تصدر شهادة الجدارة الائتمانية.

- ضرورة توحيد النظام الرقابي للبنوك، وذلك من خلال ارساء قواعد ملزمة للرقابة على المؤسسات في كافة الدول التي تتعامل مع بعضها البعض، فالأزمة المالية العالمية بدأت بالولايات المتحدة الأمريكية ثم انتقلت إلى باقي دول العالم.

فكل هاته القواعد لو يتم الالتزام بها يمكن تقادي أزمات مالية عالمية من هذا النوع في المستقبل كون أن التوريق في حد ذاته تقنية تتطوي على العديد من القواعد وذات أهمية كبيرة، لكن سوء استعمال هاته الاداة هو ما كان سببا في الأزمة المالية العالمية وليست الأداة في حد ذاتها.

خاتمة

خاتمة:

إن القرض العقاري من الوسائل المهمة في تمويل قطاع السكن، ويتم ذلك بواسطة البنوك والمؤسسات المالية، وبما أن القرض موجه بالدرجة الأولى إلى أفراد وعائلات ذات دخل محدود، فكان لزاما وضع استراتيجية تطبق من خلالها الدولة سياستها السكنية، إلا أنه نظرا للمخاطر التي تنتج عن منح القروض العقارية، ونقص السيولة اللازمة لهذا النوع من القروض كونها قروض طويلة الاجل، فقد أثر ذلك على نشاط البنوك في هذا المجال.

وبما أن البلدان التي عرفت نموا واسعا لعمليات التوريق كالولايات المتحدة الأمريكية، اعتبرت أن هاته التقنية حلا لمشكلة السيولة، فإن الجزائر وكذا المغرب لا تزال متخلفة في مجال قطاع التمويل العقاري، لأن نظام إعادة التمويل الرهني العقاري القائم على إنشاء مؤسسات متخصصة لم تعرفه هاته الدول إلا مؤخرا، إذ يعود تاريخ أول ظهور مؤسسة مالية متخصصة في هذا المجال إلى سنة 1997 في الجزائر، و 2001 في المغرب، أما وضع الإطار القانوني فكان في سنة 1999 بالنسبة لتوريق الديون الرهنية في المغرب، و 2006 فيما يخص قانون التوريق في الجزائر.

ولأن التوريق يعد من الممارسات الراسخة في الأسواق العالمية، فقد جعل من تمويل الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية لسوق عالمية، وتعد السوق الثانوية في الولايات المتحدة الأمريكية الأكبر و الأوسع في العالم من حيث تداول قروض الرهن العقاري وتوريقها، ونظرا لأن المؤسسات المالية الأمريكية سعت إلى تحويل المديونيات الخاصة بالمقترضين إلى سندات تمثل هذه المديونيات وهو ما يعني التوريق المتعدد، فالمؤسسة المالية صاحبة السند سعت إلى الاقتراض من مؤسسات مالية أخرى، بضمان هذا السند، وحولت الأخيرة الدين الذي لها إلى سند واقتضت من مؤسسة أخرى بضمان هذا السند

خاتمة

وهكذا، وعند حدث عجز من قبل المقترضين (الأصليين) عند السداد، أفلست الكثير من المؤسسات المالية وانهارت.

فالبنوك لم تكتف في التوسع في القروض العقارية الأقل جودة (عالية المخاطر)، بل استخدمت هاته القروض عن طريق التوريق لإيجاد مصادر جديدة للتمويل، ومن ثم التوسع في عملية الإقراض، وذلك عندما تتجمع لدى البنوك محفظة كبيرة من الرهونات العقارية، فإنها تلجأ إلى استخدامها لإصدار أوراق مالية جديدة بضمان هذه القروض، وهكذا فإن العقار الواحد يعطي الحق لمالكه في الاقتراض من البنك، إلا أن البنك يعيد استخدام نفس العقار ضمن محفظة أكبر، وتستمر العملية، فانفجرت الأزمة المالية العالمية نتيجة أن الاقتصاد العالمي أصبح مبني على اقتصاد وهمي ومستندات مالية لا أصل لها، وهذا ما يتعارض مع النظام المالي الاسلامي إذ أنه لا يسمح بالمتاجرة في الدين، ولا تعترف إلا بالأرباح التي تنتج عن ممارسة حقيقية على الأصول العينية، وهكذا يوثق الاقتصاد الاسلامي الرابطة بين الاقتصاديين المالي والعيني.

وبالتالي فإن للتوريق العديد من المزايا، والتي أيضا تقابلها أيضا بعض المخاطر.

فمن مزايا التوريق أنه:

- يعتبر أداة هامة لضمان استرداد القروض (قيمة القروض) قبل آجالها المحددة.
- تفادي المخاطر المتعلقة ببعض القروض عند التنازل عن هاته الأخيرة للمؤسسة أو الهيئة المكلفة بالتوريق كمخاطر الإفلاس.
- توفر عملية التوريق التمويل اللازم للتوسع في عملية الإقراض، فهو يوفر السيولة اللازمة لذلك.

لكن رغم هاته المزايا إلا أن عملية التوريق تتطوي على العديد من المخاطر كالتالي
تنتج عنها الأزمة المالية العالمية، رغم أنه لا يمكن الجزم بأن التوريق كتقنية في حد ذاته

خاتمة

كان سببا في الأزمة العالمية لكن الاستعمال السيئ لهذه التقنية كان كفيلا بإحداث الأزمة المالية العالمية.

ومن كل ما سبق فإننا نخلص إلى ما يلي:

- إن التوريق أصبح أداة ضرورية لأي اقتصاد، لأنه يؤدي إلى انشاء أوراق مالية قابلة للتداول مع توفير السيولة فلولا التوريق لبقيت صفقة ثنائية ولما أصبحت سائلة.

- لقد أدركت الدول النامية أهمية التوريق، وذلك لتوجيه الأموال نحو قطاع الإسكان، حيث يمكن للقروض الرهنية العقارية وبالتالي توسيع دائرة الإسكان لتلبية احتياجات الأسر ذات الدخل المحدود.

- يعتبر انشاء مؤسسات متخصصة لإعادة التمويل الرهني ووضع إطار قانوني للتوريق نظاما حديثا للتمويل العقاري، لم تعرفه دول العالم النامي كالجائر والمغرب إلا في السنوات الأخيرة.

- إن تفشي ظاهرة التلاعب في عمليات التوريق أدى إلى الأزمة المالية العالمية.

- اتساع الفجوة بين الاقتصاد الحقيقي والاقتصاد الوهمي الشيء الذي أدى إلى حدوث أزمة الرهن العقاري في البداية ثم تحولت إلى أزمة مالية.

- يعد التوريق أحد الدعائم الأساسية لتفعيل نشاط التمويل العقاري، إذ أنه يساعد شركات التمويل العقاري على زيادة التمويل المتاح لها ومنه تنشيط السوق.

- يؤدي التوريق إلى تنشيط القطاعات الأخرى المتعلقة بالإسكان، كقطاع البناء، وخلق فرص جديدة.

ومن خلال ما سبق من نتائج كان لابد من الإشارة إلى بعض الاقتراحات:

- يجب اعطاء أهمية لتقنية التوريق في الجزائر، وذلك بالاعتماد على التجارب الأجنبية ولاسيما للدول القريبة.

- إصدار قانون للتوريق يكون مواكبا لما وصلت له هاته التقنية من تطور ويكون قانونا دقيقا ومنظما.

خاتمة

- تنشيط السوق الرهني من خلال تخفيض تكلفة السكن بما يتماشى والقدرة الشرائية للمواطن.
- تبسيط إجراءات الرهن العقاري، مع ضرورة التأكد من وجود الضمانات الكافية في حالة عجز المقترض عن السداد.
- الربط بين الاقتصاد العيني والاقتصاد المالي في التعاملات المالية.
- تشديد الرقابة المصرفية على التعاملات المصرفية، حرصاً على عدم تكرار الأزمة الحادثة نتيجة لخطورة التوسع في عمليات التوريق.
- فتح تخصصات في الاقتصاد الإسلامي، مع وجوب تطبيقها في المعاملات الرسمية وبشكل عملي.
- وضع ضوابط للديون التي يتم تحويلها لشركات التوريق حتى لا يتم توريق القروض المشكوك في تحصيل قيمتها.
- تعزيز البنية التحتية للأسواق العقارية، وتعزيز مصداقية ضمانات الممتلكات.
- إنشاء قواعد بيانات للإقراض الرهني العقاري خاصة بقطاع الإسكان، للمعرفة الشاملة بالإقراض الرهني العقاري بالنسبة لكل الأطراف المعنية من صانعي السياسات والمقرضين والمستثمرين لتحديد المخاطر بدقة.
- التوعية بمزايا التوريق وتشجيع استخدامه كمصدر تمويل بديل.
- العمل على تطوير وعصرنة الأنظمة المالية والمصرفية بما يؤدي إلى تعزيز الأنظمة التمويلية القائمة على آلية السوق.
- ضرورة تطوير الأطر القانونية والتنظيمية للتوريق، بما يضمن حماية المستثمرين ومنع التلاعب في عمليات التوريق.
- ضرورة الاهتمام بتطوير التعليم المالي في الجزائر
- أهمية التنسيق بين الجهات الحكومية المختلفة، مثل وزارة المالية والبنك المركزي وهيئة الرقابة المالية لضمان الاستفادة من التوريق بشكل فعال.
- وأخيراً يمكن القول أن التوريق أداة مالية مهمة يمكن أن تساهم في تنمية الاقتصاد، ولكن يجب استخدامه بطريقة سليمة لتجنب المخاطر.

الملاحق

المادة 62 : تلغى الفقرة 2 من المادة 41 والمواد 66 و 273 و 277 من الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمذكور أعلاه.

المادة 63 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.

عبد العزيز بوتفليقة

قانون رقم 06 - 05 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لا سيما المواد 119 و 122 و 126 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي الحجة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن تأسيس مسح الأراضي وإنشاء سجل عقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 76-105 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976 والمتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1413 الموافق 23 مايو سنة 1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم،

" الفصل الثاني

الخبراء ومحافظو

العواريات والإكتواريون"

المادة 58 : تتم أحكام الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمذكور أعلاه، بمادة 270 مكرر تحرر كما يأتي :

" **المادة 270 مكرر:** يعتبر إكتواري كل شخص يقوم بدراسات اقتصادية ومالية وإحصائية بهدف إعداد أو تغيير عقود التأمين. ويقوم بتقييم أضرار وتكاليف المؤمن والمؤمن له، ويحدد أسعار الاشتراك بالسهر على مردودية الشركة، ويتابع نتائج الاستغلال ويراقب الاحتياطات المالية للشركة".

المادة 59 : تعدل المادة 271 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمذكور أعلاه، وتتم وتحرر كما يأتي :

" **المادة 271 :** للقيام بمهامهم في شركة التأمين، يجب أن يكون الخبراء ومحافظو العواريات والإكتواريون معتمدين من طرف جمعية شركات التأمين ومسجلين في القائمة المفتوحة لهذا الغرض".

المادة 60 : تعدل المادة 272 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمذكور أعلاه، وتتم وتحرر كما يأتي :

" **المادة 272 :** تحدد شروط اعتماد وممارسة وشطب الخبراء ومحافظي العواريات والإكتواريين عن طريق التنظيم".

المادة 61 : تعدل المادة 276 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمذكور أعلاه، وتتم وتحرر كما يأتي :

" **المادة 276 :** يتكون المجلس الوطني للتأمينات لا سيما من :

- ممثلي الدولة،
- ممثلي المؤمنين والوسطاء،
- ممثلي المؤمن لهم،
- ممثلي مستخدمي القطاع،
- ممثلي الخبراء في التأمين والإكتواريين.

تحدد صلاحيات المجلس الوطني للتأمينات وتشكيلته وكيفيات تنظيمه وسيره عن طريق التنظيم".

- وبمقتضى الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 والمتضمن قانون المالية لسنة 2003، لاسيما المادة 96 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 03-03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بالمنافسة،

- وبمقتضى الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض،

- وبعد رأي مجلس الدولة،

- وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام القانوني القابل للتطبيق على توريق القروض الرهنية.

المادة 2 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

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

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

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

- **مؤسسة التوريق :** هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية.

- **مؤسسة متنازلة :** مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل، بواسطة جدول التنازل، عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن.

- **المؤتمن المركزي على السندات :** أنشئ بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1413 الموافق 23 مايو سنة 1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم، للقيام بالوظائف الرئيسية الآتية :

- المحافظة على الأوراق المالية،
- تداول الأوراق المالية بالدفع من حساب إلى حساب،

- إدارة الأوراق المالية.

- **الأوراق المالية :** الالتزامات المالية المدعومة بقروض رهنية من الرتبة الأولى.

- **القروض :** السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن.

- **الجناح :** مجموعة معينة من الموجودات محددة مسبقا ومدعومة بقسم من الأوراق المالية التي تم إصدارها في سوق الأوراق المالية.

الفصل الثاني

إصدار الأوراق المالية

المادة 3 : تخضع الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التوريق، وفقا لعملية التنازل عن القروض الحالية أو المستقبلية بمبادرة من المؤسسة المتنازلة وفقا للتشريع المعمول به، لاسيما المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1411 الموافق 23 مايو سنة 1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم.

المادة 4 : يتعين على مؤسسة التوريق تسجيل الأوراق المالية التي قامت بإصدارها لدى المؤتمن المركزي على السندات. ويمكن إصدار الأوراق المالية مع أو بدون قسيمة، بفائدة أو بخصم، لحاملها أو اسمية، وتكون قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية.

المادة 5 : تكون شروط إصدار واسترداد قيم الأوراق المالية من طرف مؤسسة التوريق ملزمة لهذه الأخيرة وللمستثمرين. وتكون ملزمة للغير بما في ذلك حالات التصفية والإفلاس، دون المساس بحقوق الغير الذي لم يكن على علم بها.

المادة 6 : تشمل حقوق المستثمرين كل أصول مؤسسة التوريق بما في ذلك الأصول المنصوص عليها في المادة 12 من هذا القانون.

المادة 7 : بغض النظر عن أحكام المادة 6 أعلاه، إذا كانت حقوق المستثمرين محصورة في جناح معين أو أنشئت بمناسبة تكوين أو سير أو تصفية هذا الجناح، فإنها تكون مقتصرة على أصول هذا الجناح فقط.

الفصل الثالث

التنازل من القروض الرهنية

المادة 8 : يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بموجب اتفاق بين الطرفين.

المادة 9 : يجب أن تكون القروض المتنازل عنها من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق، في شكل مجموعة أو كتلة واحدة من القروض، وأن تكون عملية إصدار الأوراق المالية في معاملة واحدة.

المادة 10 : لا يمكن مؤسسة التوريق شراء قروض ماعدا 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.

المادة 11 : يترتب على التنازل عن مجموعة أو كتلة من القروض من جانب المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق، نقل الضمانات والتأمينات المتعلقة بها، وتكون ملزمة للغير.

المادة 12 : تدخل القروض المتنازل عنها في الذمة المالية لمؤسسة التوريق بمجرد أن تصبح عملية التنازل فعلية بغض النظر عن كل التزام يبرم من طرف مؤسسة التوريق لإعادة التنازل عنها لاحقا.

لا يكون هذا التنازل قابلا لإعادة تكييفه على أساس هذا الالتزام .

ويمكن المدين أن يتحرر قانونا من كل التزام تجاه المؤسسة المتنازلة طالما لم يكن على علم بهذا التنازل.

المادة 13 : لا يمكن إجراء تنازل عن القروض الرهنية من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق إلا بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية.

المادة 14 : يجب أن يتضمن الجدول المذكور في المادة 13 أعلاه، البيانات الأساسية الآتية :

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

- قائمة الديون المتنازل عنها والمتضمنة البيانات الآتية : الاسم والعنوان ومكان التسديد من جانب المدينين ومبلغ الديون و تاريخ الأقساط النهائية و نسب الفائدة ومميزات الرهون و مرجع عقود التأمين إن وجدت،

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

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

- تاريخ إيداع الجدول.

ويمكن أن يتضمن الجدول بيانات إضافية باتفاق بين الطرفين.

المادة 15 : يسري مفعول التنازل عن القروض من المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق ابتداء من التاريخ المبين في الجدول المذكور في المادة 13 أعلاه.

تحل مؤسسة التوريق محل المؤسسة المتنازلة بقوة القانون فيما يخص القروض المتنازل عنها وكل أشكال الضمانات المتعلقة بها ابتداء من هذا التاريخ، دون أن يكون قبول الطرف الثالث لازما.

يجب ألا ترد الديون المتنازل عنها في أصول المؤسسة المتنازلة.

المادة 16 : يجب أن يتم تسجيل نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها في إطار عملية التوريق طبقا لجدول الإرسال المذكور في المادة 13 أعلاه، من طرف المؤسسة المتنازلة وذلك عن طريق إرسال نسخة من هذا الجدول في ظرف مغلق مع إشعار بالاستلام للمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

المادة 17 : يجب أن تتضمن النسخة المستخرجة من الجدول المذكور في المادة 16 أعلاه البيانات الآتية :

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

المادة 24 : يمكن نقل المهام المنصوص عليها في المادة 22 أعلاه، من قبل مؤسسة التوريق إثر مباشرة الإجراءات القضائية المذكورة في المادة 23 أعلاه، إلى كل مؤسسة مالية معتمدة على أساس اتفاق يوقع عليه الطرفان.

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

يلزم المدين بدفع الأقساط الشهرية بصفة منتظمة للمؤسسة الجديدة المكلفة باسترداد القروض.

الفصل الخامس

أحكام جزائية

المادة 25 : دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول، يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج)، كل مسؤول في مؤسسة التوريق أو مؤسسة متنازلة عن القروض أو المؤتمن المركزي على السندات أو أية مؤسسة أخرى مكلفة بتسيير القروض واستردادها، قدم معلومات غير صحيحة أو خاطئة.

ويعاقب بنفس العقوبة كل مسؤول في المؤسسة المتنازلة يقوم بإدراج أية بيانات غير صحيحة أو خاطئة في الجدول أو في مستخرج الجدول المنصوص عليهما في المادتين 13 و 14 من هذا القانون.

المادة 26 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.

مبد العزيز بوتفليقة



قانون رقم 06 - 06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

إن رئيس الجمهورية،

بناءً على الدستور، لاسيما المواد 119 و 120 و 122 و 126 و 127 و 180 منه،

وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

المادة 18 : يوقع على النسخة المستخرجة من جدول الإرسال المذكور في المادة 16 أعلاه، كل من مسؤولي المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق.

ويجب أن يتم إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً في أجل أقصاه (30) يوماً من تاريخ التوقيع على هذا الجدول.

تكون المؤسسة المتنازلة مسؤولة عن صحة المعلومات الواردة في الجدول.

المادة 19 : تصبح عملية التنازل عن مجموعة أو كتلة من القروض المضمونة بالرهون العقارية من الرتبة الأولى لفائدة مؤسسة التوريق، ملزمة للغير وتأخذ الرتبة بمجرد تسجيلها في المحافظة العقارية.

ولا يلزم مثل هذا التنازل المدين المعني بالقروض الواردة في المجموعة أو الكتلة إلا ابتداءً 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.

المادة 20 : تتم عملية تسجيل التنازل عن مجموعة أو كتلة من القروض من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق مجاناً.

المادة 21 : 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، تتجاوز ستين بالمائة (60 %).

الفصل الرابع

استرداد القروض

المادة 22 : يمكن مؤسسة التوريق أن تكلف المؤسسة المتنازلة أو أي مؤسسة أخرى باسترداد القروض الرهنية التي تم التنازل عنها، واستخدام رفع اليد وكذا كل المهام الأخرى المتعلقة بالتسيير لحسابها، وفقاً للشروط المحددة في اتفاقية تسيير القروض المبرمة بين الطرفين واستردادها.

المادة 23 : عند توقف المؤسسة المتنازلة - المسيرة أو أي مؤسسة أخرى مكلفة باسترداد القروض عن ممارسة نشاطها أو أصبحت خاضعة للرقابة على التسيير أو لإجراء قضائي مثل الإفلاس أو التصفية أو لأي سبب آخر، يحق لمؤسسة التوريق المطالبة فوراً بالمبالغ المستردة أو في طريق الاسترداد لحسابها قبل مباشرة هذه الإجراءات.

قانون رقم 33-06 يتعلق بتسديد الديون
ويغير ويتمم القانون رقم 35-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول

ظهير شريف رقم 1-08-95 صادر في 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008) بتنفيذ القانون رقم 33-06 المتعلق بتسنييد الديون.

الحمد لله وحده
الطابع الشريف – بداخله :
(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)
يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله و أعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 26 و 58 منه،
أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :
ينفذ و ينشر بالجريدة الرسمية ، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 33-06 المتعلق بتسنييد الديون والمغير والمتمم للقانون رقم
35-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول والقانون رقم 24-01 المتعلق بعمليات الاستحفاظ ، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالدار البيضاء في 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008)
وقعه بالعطف :
الوزير الأول :
الإمضاء : عباس الفاسي.

*

* *

قانون رقم 33-06 يتعلق بتسنييد الديون
ويغير ويتمم القانون رقم 35-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول.

الباب الأول
تسنييد الديون

الفصل الأول
أحكام عامة

المادة 1 : يهدف هذا الباب إلى تحديد النظام القانوني الذي تخضع له عملية تسنييد الديون كما هو مشار إليها في المادة 16 أدناه التي تتم بواسطة صناديق التوظيف الجماعي للتسنييد المحدثه طبقا لأحكام هذا الباب.

المادة 2 : لأجل تطبيق أحكام هذا الباب، يراد بما يلي :

- التسنيد : العملية المالية المتمثلة في قيام صندوق توظيف جماعي للتسنيد بتملك ديون مؤسسة أو مجموعة مؤسسات مبادرة بواسطة إصدار حصص وعند الاقتضاء سندات دين ؛

- ديون صعبة التحصيل : كل دين محل نزاع أو يحتمل عدم تحصيله كلياً أو جزئياً، وذلك نظراً لتدهور قدرة السداد الحالية أو المستقبلية للمدين أو هما معا ؛

- المدين : المدين بدين يكون موضوع عملية تسنيد ؛

- مؤسسة التدبير : كل شخص معنوي مشار إليه في المادة 39 من هذا الباب ومكلف بتدبير صندوق توظيف جماعي للتسنيد ؛

- مؤسسة الإيداع : كل شخص معنوي مشار إليه في المادة 48 من هذا الباب ومكلف بحفظ أصول صندوق توظيف جماعي للتسنيد ؛

- مؤسسة مبادرة : شخص يرغب في التخلي عن الديون المشار إليها في المادة 16 أدناه، كلاً أو جزءاً، في إطار عملية تسنيد وفقاً لأحكام هذا الباب ؛

- مستثمر مؤهل : المستثمر المؤهل حسب مدلول أحكام المادة 3-12 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1-93-212 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) المتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها، كما وقع تغييره وتتميمه.

المادة 3 : يعتبر صندوق التوظيف الجماعي للتسنيد ملكية مشتركة ينحصر غرضه في تملك ديون مؤسسة أو مجموعة مؤسسات مبادرة كما هو مشار إليها في المادة 16 أدناه عن طريق إصدار حصص وعند الاقتضاء سندات دين.

لا يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية.

يمكن لصندوق التوظيف الجماعي للتسنيد أن يتوفر على عدة أقسام إذا نص نظام تسييره على ذلك، كل قسم يقوم بإصدار حصص ممثلة لأصول الصندوق المخصصة له.

تمثل الحصص حقوق ملكية مشتركة على مجموع أو بعض أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسنيد أو القسم المعني.

لا تطبق على صناديق التوظيف الجماعي للتسنيد أحكام القانون رقم 03-34 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها.

لا تطبق على صناديق التوظيف الجماعي للتسنيد أحكام القانون رقم 99-17 المتعلق بمدونة التأمينات، كما وقع تغييره وتتميمه.

لا تطبق على صناديق التوظيف الجماعي للتسنيد أحكام الفصول 190 و 192 و 195 ومن 960 إلى 981 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، كما وقع تغييره وتتميمه.

ولا يعد صندوق التوظيف الجماعي للتسديد شركة مدنية أو تجارية أو شركة محاصة.

المادة 4 : يؤسس صندوق توظيف جماعي للتسديد بمبادرة مشتركة من مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع.

وتقوم هاتان الهيئتان بإعداد نظام تسيير الصندوق المنصوص عليه في المادة 32 أدناه.

إذا كان الصندوق يتكون من عدة أقسام، يمكن التخصيص على أحكام خاصة بكل قسم في نظام تسيير الصندوق.

يتم إحداث قسم جديد خلال فترة نشاط صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بمبادرة مشتركة من مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع.

المادة 5 : تتكون أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد من أحد أو مجموع عناصر الأصول التالية :

(أ) الديون التي يمكن تسديدها، كما هي مشار إليها في المادة 16 أدناه ؛

(ب) السيولة الموظفة وفق الشروط المحددة في المادة 52 أدناه وحصيلة توظيفها ؛

(ج) الأصول التي تم تحويلها إليه برسم تنفيذ أو تكوين الضمانات والضمانات المرتبطة بالديون المفوتة للصندوق وفقا للمادة 25 أدناه أو برسم الضمانات الممنوحة وفق الشروط المحددة في المادة 51 أدناه ؛

(د) كل حصيلة تخصص لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد في إطار غرضه.

الفصل الثاني

السندات التي تصدرها صناديق التوظيف الجماعي للتسديد

المادة 6 : تعتبر الحصص المصدرة في إطار عملية تسديد خاضعة لأحكام هذا الباب بمثابة قيم منقولة، طبقاً لأحكام المادة 3 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 211-93-1 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) المتعلق ببورصة القيم، كما وقع تغييره وتتميمه.

تعتبر سندات الدين المصدرة في إطار عملية تسديد في حكم قيم منقولة.

المادة 7 : سندات الدين التي يمكن لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد إصدارها هي كالتالي :

- أوراق الخزينة التي تنظمها أحكام القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول، كما وقع تغييره وتتميمه ؛

- سندات القرض التي يتم تسديدها بواسطة التدفقات المالية المتحصلة من جزء من أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

تخصص حصيلة سندات الدين لتكوين أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أو لتسديد أو مكافأة الحصص أو سندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أو لتسديد أو مكافأة القروض التي سبق أن أبرمها وفقاً لأحكام هذا الباب.

المادة 8 : مع مراعاة أحكام المادة 9 أدناه والأحكام التشريعية والتنظيمية أو النظامية وكذا القواعد الاحترازية في شأن التوظيف المطبقة على الحصص وسندات الدين، يمكن لأي شخص معنوي أو ذاتي اكتتاب أو تملك الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد.

غير أنه، يمكن فقط للهيئات التي لها صفة مستثمر مؤهل كما هو محدد في المادة 2 من هذا الباب، والمستثمرين غير المقيمين باستثناء الأشخاص الذاتيين، والمؤسسات الواردة في الفقرة الثانية من المادة 50 أدناه اكتتاب أو تملك ما يلي :

- الحصص وسندات الدين الخاصة المشار إليها في البند ج) من المادة 51 أدناه ؛

- الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد في إطار عملية تسديد لمحفظه ديون صعبة التحصيل.

المادة 9 : يمكن لكل من المؤسسة المبادرة ومؤسسة الإيداع ومؤسسة التدبير تملك الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

في غياب التنصيص على هذه الإمكانية في نظام التسيير، لا يمكن للهيئات المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه اكتتاب الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد المؤسس.

لا يمكن للهيئات التالية حيازة أكثر من 5% من قيمة حصص صندوق توظيف جماعي للتسديد :

- صناديق التوظيف المشتركة المنظمة بموجب الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-213 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) المتعلقة بالهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للقيم المنقولة، كما وقع تغييره وتتميمه والمسيرة من قبل مؤسسة تسيير موضوعة تحت مراقبة المؤسسة المبادرة حسب مدلول المادة 144 من القانون رقم 95-17 المتعلق بشركات المساهمة ؛

- شركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير المنظمة بموجب الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون المشار إليه أعلاه رقم 1-93-213 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) التي يكون لمسيرها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالمؤسسة المبادرة.

المادة 10 : يتم اكتتاب الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد بموجب اتفاقية اكتتاب ويعد بمثابة قبول لنظام تسيير الصندوق المذكور.

المادة 11 : يتم إصدار الحصص وسندات الدين لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد وفقا لمقتضيات نظام التسيير واتفاقية الاكتتاب وتكتب في شكل إسمي شامل أو إسمي انفرادي أو لحامله.

غير أن الحصص وسندات الدين الخاصة أو تلك المصدرة في إطار عملية تسديد محفظة ديون صعبة التحصيل يجب أن يتم إصدارها في شكل إسمي.

يجب تجسيد الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد لزوما بقيدها في حساب إما لدى الصندوق إذا كانت في شكل إسمي وإما لدى مؤسسة تابعة للوديع المركزي.

تنتقل الحصص وسندات الدين المقيدة في الحساب بواسطة تحويل من حساب إلى آخر.

ينص نظام التسيير على الشكليات والإجراءات المتعلقة بالعمليات التي تهم السندات المقيدة في الحساب.

يمكن تقييد الحصص وسندات الدين، باستثناء تلك المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة 8 أعلاه، التي يصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد ببورصة القيم وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل إذا نص نظام التسيير على ذلك.

المادة 12 : يمكن أن تنتمي الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أو المخصصة لأحد أقسامه إلى فئات أو فئات فرعية مختلفة.

تمثل مختلف الفئات والفئات الفرعية للحصص أو لسندات الدين، عند الاقتضاء، حقوقا مختلفة على مجموع أو بعض أصول الصندوق أو القسم المعني وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

يتوقف أداء المبالغ المستحقة برسم الحصص التي يصدرها الصندوق على أداء المبالغ المستحقة كيفما كان نوعها لفائدة حاملي سندات الدين التي يصدرها الصندوق وعلى أداء القروض النقدية.

تحدد في نظام التسيير مميزات سندات الدين وكذا حقوقها وترتيبها وأفضليتها وأولويتها على التوالي وكذا مختلف فئاتها وفئاتها الفرعية، عند الاقتضاء.

المادة 13 : يمكن أن تصنف فئات الحصص وسندات الدين وفئاتها الفرعية حسب ترتيب معين كما هو مشار إليه في نظام التسيير.

ويمكن أن تخصص بعض الفئات أو الفئات الفرعية المذكورة حسب الأولوية لتحمل المخاطر المالية.

تعتبر جميع الحصص وجميع سندات الدين من فئة أو فئة فرعية معينة متساوية في الحقوق.

المادة 14 : لا يمكن لحاملي الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد أن يطلبوا من هذا الأخير إعادة شراء تلك الحصص أو استرجاع مبالغ سندات الدين.

الفصل الثالث تفويت الديون التي يمكن تسنيدها

الفرع الأول أحكام عامة

المادة 15 : لا يمكن لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد في إطار عملية تسديد تملك ديون كلياً أو جزئياً إلا تلك المشار إليها في المادة 16 أدناه.

يتم تملك الديون المذكورة من قبل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد عن طريق التفويت.

غير أنه، يمكن للصندوق الاكتتاب مباشرة في إصدار سندات الدين المشار إليها في البند II من المادة 16 أدناه.

المادة 16 : الديون التي يمكن تسنيدها :

I. ديون :

- تتوفر على ضمانات رهنية تكون في حيازة الهيئات غير تلك الحائزة على الديون المشار إليها أدناه في هذه المادة ؛

- مؤسسات الائتمان والهيئات المعتبرة في حكمها المنظمة بأحكام القانون رقم 34-03 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتبرة في حكمها والناجمة عن عمليات الائتمان أو العمليات المعتبرة في حكمها، كما هو محدد في المادة 3 من القانون رقم 34-03 ؛

- المؤسسات العمومية وشركات الدولة وكذا الشركات التابعة العامة بمقتضى القانون رقم 69-00 المتعلق بالمراقبة المالية للدولة على المنشآت العامة وهيئات أخرى ؛

- الأشخاص المعنويين المفوض إليهم أو الحائزين على إجازات استغلال المرافق العامة، مع مراعاة الموافقة المسبقة للسلطة المفوضة ؛

- المقاولات التي ينظمها القانون رقم 17-99 المتعلق بمدونة التأمينات والتي تهم عمليات التأمين والعمليات المعتبرة في حكمها كما هو محدد على التوالي في المادتين 159 و 160 من القانون السالف الذكر رقم 17-99.

يمكن أن تنتج هذه الديون إما عن عقد أبرم سابقاً أو يبرم لاحقاً سواء تم تحديد مبلغ أو تاريخ الاستحقاق أم لا.

II. – سندات الديون خاصة تلك القابلة للتداول والتي ينظمها القانون رقم 35-94، التي يمثل كل واحد منها حق دين على الهيئة التي تصدرها والقابلة للتحويل بقيدها في حساب أو عن طريق التداول باستثناء السندات التي تمكن بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من المشاركة في رأسمال شركة.

المادة 17 : يمكن لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد تملك ديون جديدة، كما هو مشار إليها في المادة 16 أعلاه وإصدار حصص أو سندات دين جديدة أو هما معا بعد الإصدار الأولي للحصص أو لسندات الدين أو هما معا.

يجب ألا تؤدي الديون الجديدة إلى تقلص في مستوى الحماية الممنوحة لحاملي الحصص أو سندات الدين المصدرة سابقا أو هما معا.

مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية أعلاه، يجب أن ينص نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وإن اقتضى الحال المقترضات الخاصة المتعلقة بأقسامه على إمكانية تملك الصندوق لديون جديدة وخصائصها وكذا شروط تملكها.

المادة 18 : لا يجوز لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد تفويت الديون غير المستحقة وغير الحال أجلها التي تملكها من مؤسسة أو مؤسسات مبادرة في إطار عملية تسديد إلا إذا تبين، بعد تملكها من طرف الصندوق، أنها غير مطابقة لنظام التسيير.

استثناء من أحكام الفقرة الأولى أعلاه، وإذا نص نظام التسيير على ذلك، يمكن تفويت مجموع الديون التي يتم تملكها من مؤسسة أو مؤسسات مبادرة في إطار عملية تسديد وفي دفعة واحدة في الحالات التالية :

- عندما تقل قيمة الديون عن 10% من الحد الأقصى لقيمة الديون المسجلة منذ إحداث صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛

- عندما تكون الحصص في حوزة حامل واحد وبطلب منه ؛

- في حالة تصفية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

المادة 19 : لا يمكن لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد رهن الديون التي تملكها من مؤسسة أو مؤسسات مبادرة في إطار عملية التسديد.

الفرع الثاني كيفية إجراء التفويت

المادة 20 : يتم تفويت الديون التي يمكن تسنيدها من قبل المؤسسة المبادرة إلى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بمجرد تسليم مستند إلى مؤسسة التدبير.

المادة 21 : توقع المؤسسة المبادرة المستند المشار إليه في المادة 20 أعلاه.

وتقوم مؤسسة التدبير بتأريخ المستند المذكور وتوقيعه بالعطف عند تسليمه.

ويتضمن المستند لزوما البيانات التالية على الأقل :

1 – التسمية : "عقد تفويت ديون للتسديد" ؛

2 – بيان خضوع العقد إلى أحكام هذا الباب ؛

3 – تسمية المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع وعناوينها ؛

4 – تسمية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وعند الاقتضاء تسمية القسم ؛

5 – لائحة الديون المفوتة مع بيان العناصر الكفيلة بتمييز كل واحد عن غيره، ولاسيما منها إسم أو تسمية المدين وموطنه أو عنوانه ومكان أداء الدين ومبلغ رأسمال الدين وتاريخ استحقاقه ومبلغ الفوائد وعند الاقتضاء طبيعة وتفاصيل الضمانات المتصلة بالدين وجميع عقود التأمين المكتتبة لفائدة المؤسسة المبادرة من أجل ضمان العملية التي نتج عنها هذا الدين. عندما يتم تحويل الديون بوسيلة معلوماتية تمكن من تحديدها، يمكن للمستند علاوة على البيانات المنصوص عليها في البنود (1) و(2) و(3) أعلاه أن يقتصر على الإشارة إلى الوسيلة التي تم بواسطتها تحويل الديون وتحديدها وتفريدها وتقييم عددها ومبلغها الإجمالي ؛

6 – المبلغ الواجب على مؤسسة التدبير أدائه لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد مقابل الديون مع بيان تاريخ هذا الأداء وكيفيته.

إذا تعلق الأمر بديون مفوتة ناتجة عن عقد يبرم لاحقا لم يتم بعد تحديد مبلغ أو تاريخ استحقاقه، فإن قائمة الديون المفوتة تتضمن الإشارة، لكل واحد منها، إلى العناصر المعروفة خلال التفويت والتي تمكن من تفريدها.

المادة 22 : يتم المستند باتفاقية تفويت يجب أن تتطابق بنودها مع بيانات المستند ومع أحكام هذا الباب. ومن بين ما تنص عليه هذه الاتفاقية تسليم الوثائق والسندات الممثلة للديون المفوتة أو المؤسسة لها والمتعلقة بتوابعها من ضمانات وكفالات ورهون حيازية إلى مؤسسة الإيداع.

يمكن أن تنص اتفاقية التفويت على تخصيص دين، لفائدة المؤسسة المبادرة، على كل أو جزء من علاوة تصفية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في حالة تصفيته أو تصفية أحد أقسامه عند الاقتضاء.

الفرع الثالث آثار التفويت

المادة 23 : I – يترتب بقوة القانون عن تفويت مجموع الدين المشار إليه في المادة 16 أعلاه لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد نقل ملكية الدين المذكور إلى الصندوق وفق المقابل المحدد في المستند.

ولا تبقى الديون المفوتة بهذه الكيفية مدرجة في حصيلة المؤسسة المبادرة.

يجب أن ينص نظام التسيير والمستند صراحة إذا كان يترتب بقوة القانون عن التفويت المذكور، أو لا، نقل الضمانات والرهن الحيازية والرهن الرسمية والكفالات والاستفادة من أي عقد تأمين مكتتب من طرف المدين أو لفائدته.

II – يترتب بقوة القانون عن تفويت جزء من الدين المشار إليه في المادة 16 أعلاه لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد نقل ملكية هذا الجزء من الدين إلى الصندوق وفق المقابل المحدد في المستند.

لا يبقى الجزء المفوت من الدين مدرجا في حصيلة المؤسسة المبادرة.

يجب أن ينص نظام التسيير والمستند صراحة إذا كان يترتب بقوة القانون عن التفويت المذكور، أو لا، نقل الضمانات والرهن الحيازية والرهن الرسمية والكفالات والاستفادة من أي عقد تأمين مكتتب من طرف المدين أو لفائدته.

يساهم صندوق التوظيف الجماعي للتسديد والمؤسسة المبادرة في حدود حصة كل واحد منهما من الدين في مباشرة الدعاوى الناتجة عن الدين المفوت.

III – يتم أداء مقابل الدين نقدا أو بواسطة تبادل مقابل بعض عناصر أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

المادة 24 : يسري أثر تفويت الديون على الأطراف ويعتد به تجاه الدائن وذوي حقوقه والأغيار ابتداء من التاريخ الموضوع على المستند عند تسليمه وذلك কিما كان تاريخ إحداثه أو أجله أو استحقاقه دون إجراءات أخرى وكيفما كان القانون المطبق على الديون. ويحل المفوت إليه بقوة القانون محل المفوت ابتداء من التاريخ المذكور دونما حاجة إلى إعلام أي طرف آخر أو موافقته أو هما معا.

تحتفظ عملية تفويت الديون بأثرها بعد الحكم الافتتاحي إلا إذا تعلق الأمر بعقود ذات التنفيذ المتوالي والتي لم يحدد مبلغها، بالرغم من احتمال مباشرة المسطرة المشار إليها في الكتاب الخامس من مدونة التجارة ضد المفوت بعد التفويت.

المادة 25 : إذا نص المستند ونظام التسيير صراحة على أن تفويت الديون يترتب عليه بقوة القانون نقل الضمانات والرهن الحيازية والرهن الرسمية والكفالات والاستفادة من أي عقد تأمين مكتتب من طرف المدين أو لفائدته، فإن تسليم المستند يترتب عليه بقوة القانون نقل الضمانات والرهن والكفالات السالفة الذكر بين الأطراف ويعتد به تجاه الأغيار دونما حاجة إلى شكلية أخرى.

وينتج عن تنفيذ أو تكوين الحقوق التابعة للدين والضمانات مثل الرهون الحيازية والرهون الرسمية والكفالات والاستفادة من أي عقد تأمين مكتتب من طرف المدين أو لفائدته، قدرة الصندوق على حيازة أو ملكية الأصول المعنية.

المادة 26 : استثناء من أحكام الفصل 204 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، فإن تقويت الديون لا يشمل ضمان ملاءة المدين إلا إذا تبين أن هذه الأخيرة لم تكن عند التقويت مطابقة لما هو منصوص عليه في نظام التسيير.

الفصل الرابع تحصيل الديون

المادة 27 : تستمر المؤسسة المبادرة تحت مراقبة مؤسسة التدبير في القيام لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بتحصيل التدفقات الناتجة عن الديون المفوتة والعمل بالضمانات أو الضمانات التابعة الأخرى عند الاقتضاء ورفع اليد عنها وتنفيذها وذلك وفق الشروط المحددة في اتفاقية التحصيل المبرمة بين المؤسستين المذكورتين.

عندما تتوقف لأي سبب من الأسباب المؤسسة المبادرة عن ممارسة مهامها أثناء مدة قيام الصندوق تمارس مؤسسة التدبير المهام المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه. ويجوز لها، بموجب اتفاقية، أن تفوض لهذا الغرض تحصيل المبالغ المستحقة برسم الديون المفوتة لأي مؤسسة يمكن أن تكون طبقاً لهذا الباب مؤسسة مبادرة.

في الحالة المنصوص عليها في الفقرة السابقة، يجب على مؤسسة التدبير أو عند الاقتضاء المؤسسة المفوضة من لديها أن تطلب، داخل أجل شهر واحد يبتدئ من تاريخ التبليغ المشار إليه في المادة 29 أدناه، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو بواسطة إيداع مقابل وصل لدى الإدارة أو المؤسسة التي تم لديها قيد الضمانات المحولة إلى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد باسم المؤسسة المبادرة، قيد الضمانات المذكورة باسم الصندوق السالف الذكر.

تجري عملية القيد المذكورة بعد الإدلاء بموجز مستند التفويت المنصوص عليه في المادة 20 أعلاه، مرفق بالوثائق التي تثبت صفة المؤسسة المكلفة بالتحصيل دونما الحاجة إلى شكايات أخرى. طالما أن عملية القيد لم يتم إنجازها، فإن المؤسسة المكلفة بالتحصيل تمارس وحدها جميع الحقوق المرتبطة بالديون المفوتة لحساب الصندوق حصرياً.

المادة 28 : تستفيد المؤسسات المكلفة بالتحصيل المشار إليها في المادة 27 أعلاه في حالة عجز المدين بأحد الديون المفوتة للتسديد طبقاً للأحكام الواردة في هذا الباب من نفس الحقوق وطرق التنفيذ فيما يتعلق بإنجاز الضمانة المرتبطة بالدين التي كانت تستفيد منها المؤسسة المبادرة قبل تقويت الدين المذكور للصندوق.

المادة 29 : إذا تعذر استمرار المبادرة في تحصيل الديون، أعلنت مؤسسة التدبير المدين المفوت دينه أو الطرف المكلف بأداء ذلك الدين بواسطة رسالة مضمونة تبلغه بنقل تدبير تحصيل الدين.

بعد انصرام أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تسلم الرسالة المذكورة، يتعين على المدين أو على الطرف الذي يسدد مكانه أداء المستحقات التي حل أجلها إلى المؤسسة المكلفة بتحصيل الدين.

المادة 30 : ابتداء من التاريخ الذي يحمله المستند، كل أداء قام به مدين عند الاقتضاء قام به ضامن أو كافل أو مؤمن أو أحد الأغيار إلى المؤسسة المبادرة أو أي شخص محدد في التبليغ المشار إليه في المادة 29 أعلاه للتسديد الكلي أو الجزئي لأي مبلغ متصل بدين تم تقويته وفقاً لأحكام هذا الباب، يتم تحصيله لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد المستفيد من التقويت. ويمكن لمؤسسة التدبير المطالبة بهذا المبلغ لفائدة الصندوق.

المادة 31 : تتفق مؤسسة التدبير والمؤسسة المكلفة بالتحصيل على قيد المبالغ المحصلة في دائنية حساب مفتوح لدى مؤسسة ائتمان معتمدة وفقا للتشريع المعمول به. يرصد هذا الحساب خصيصا لفائدة الصندوق أو عند الاقتضاء لفائدة القسم. ولا يمكن لدائني المؤسسة المكلفة بالتحصيل متابعة أداء ديونهم من خلال هذا الحساب ولو في حالة الشروع في مسطرة التسوية أو التصفية القضائية ضدها.

ويعمل بخاصيات الحساب المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة ابتداء من توقيع اتفاقية الحساب المبرمة بين مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع والمؤسسة المكلفة بالتحصيل ومؤسسة الائتمان الماسكة للحساب دونما الحاجة إلى شكليات أخرى.

يستفيد الصندوق حصرا من المبالغ المقيدة في دائنية هذا الحساب، تتصرف مؤسسة التدبير في هذه المبالغ وفق الشروط المحددة في اتفاقية الحساب.

عندما يتم دفع مبالغ أخرى غير تلك المحصلة برسم الديون المفوتة لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد في هذا الحساب، يجب على المؤسسة المكلفة بالتحصيل أن تثبت أن المبالغ المذكورة غير مستحقة للصندوق. وبذلك تسحب المبالغ المذكورة في أقرب الآجال وفق الشروط المحددة في اتفاقية الحساب.

تخضع مؤسسة الائتمان الماسكة للحساب للالتزامات التالية :

(أ) أن تعلم الأغيار الذين يحجزون الحساب بأن هذا الأخير يشكل موضوع رصد خاص تطبيقا لأحكام هذه المادة لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد مما يجعل الحساب والمبالغ المقيدة فيه غير متوفرين ؛

(ب) أنه لا يمكنها القيام بعمليات دمج الحساب مع حساب آخر ؛

(ج) أن تمتثل فقط لتعليمات مؤسسة التدبير بالنسبة لعمليات مدينية الحساب، إلا إذا أذنت اتفاقية الحساب للمؤسسة المكلفة بتحصيل الديون المفوتة إلى الصندوق بالقيود في مدينية الحساب وفق شروط تحددها الاتفاقية.

الفصل الخامس

تأسيس صناديق التوظيف الجماعي للتسديد ونظام تسييرها

المادة 32 : يتم طبقاً لأحكام المادة 4 من هذا الباب إعداد مشروع نظام تسيير صندوق توظيف جماعي للتسديد بمبادرة مشتركة من مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع اللتين أسستا الصندوق المذكور.

ويجب أن يتضمن البيانات التالية على الأقل :

- تسمية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ومدة قيامه وكذا تسميات المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع وعناوينها ؛

- وصف العملية المزمع القيام بها في ذلك زيادة الضمان المحتملة والمبلغ الأدنى والأقصى لإصدار الحصص وسندات الدين عند الاقتضاء ومواصفاتها وإن اقتضى الحال فئاتها وفئاتها الفرعية ومرتبها ووجه الأفضلية والأسبقية على التوالي ؛

- الجدول الزمني المتوقع لتوزيع السيولة على حاملي الحصص وسندات الدين عند الاقتضاء ؛

- طبيعة المصاريف التي يتحملها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ومبلغها وطريقة حسابها ؛

- العمولات المزمع تحصيلها عند اكتتاب الحصص وسندات الدين عند الاقتضاء ؛

- الوسائل المتخذة لتغطية المخاطر المالية التي قد يتعرض لها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛

- تاريخ فتح حسابات صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وإقفالها ؛

- الشكليات والإجراءات المتعلقة بمسك حسابات السندات المفتوحة باسم أصحاب السندات التي أصدرها الصندوق ؛

- طبيعة ووتيرة المعلومات الواجب تقديمها لحاملي الحصص وسندات الدين عند الاقتضاء ؛

- إجراءات وشروط تعديل نظام التسيير ؛

- إجراءات توظيف الحصص وسندات الدين لدى المستثمرين واكتتابها وإصدارها وتوزيعها ونقلها ؛

- إسم مراقب الحسابات الأول ومدة انتدابه وإجراءات وشروط تبديله ؛

- إجراءات وشروط تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وإدارة أصوله ؛

- إجراءات وشروط استشارة حاملي الحصص وسندات الدين عند الاقتضاء والقرارات التي قد يدعون إلى اتخاذها أو

الإذن بها أو المصادقة عليها والأغلبية اللازمة لذلك ؛

- الشروط والمعايير المطبقة على تدبير السيولة المتوفرة لدى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وتوظيفها ورصدها ؛

- الشروط والمعايير المطبقة على عمليات التغطية الممكن القيام بها في إطار تدبير السيولة المذكور ؛

- الحالات والشروط الخاصة بحل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وتصفيته ؛

- شروط رصد علاوة التصفية إن اقتضى الحال ذلك ؛

- جميع البيانات المنصوص عليها في هذا الباب والنصوص المتخذة لتطبيقه.

المادة 33 : قبل تأسيس صندوق توظيف جماعي للتسديد وعندما لا تتم دعوة الجمهور إلى الاكتتاب، تلزم مؤسسة التدبير أن تعرض على مجلس القيم المنقولة قصد إبداء الرأي نسخة من مشروع نظام التسيير.

يقوم مجلس القيم المنقولة بدراسة مطابقة مشروع نظام التسيير المذكور مع أحكام هذا الباب ويوجه ملاحظاته إلى مؤسسة التدبير، داخل أجل أقصاه ثلاثة أسابيع ابتداء من تاريخ إيداع المشروع المذكور، قصد تعديله عند الاقتضاء.

يجب أن تعرض التعديلات المدخلة على نظام التسيير على مجلس القيم المنقولة قصد إبداء الرأي.

المادة 34 : قبل تأسيس صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وعندما تتم دعوة الجمهور إلى الاكتتاب، يجب أن يعتمد مجلس القيم المنقولة مشروع نظام تسيير الصندوق.

يجب أن توجه مؤسسة التدبير طلبات اعتماد مشروع نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد إلى مجلس القيم المنقولة قصد دراستها واعتمادها.

يجب أن تكون الطلبات المذكورة مشفوعة بملف يشتمل على الوثائق التي يحددها مجلس القيم المنقولة.

يجب أن يبلغ مجلس القيم المنقولة قرار منح أو رفض الاعتماد إلى مؤسسة تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد برسالة مضمونة مع إشعار بالتسلم داخل أجل 45 يوما من تاريخ إيداع الملف الكامل الذي يرفق بطلب الاعتماد.

ويجب أن يثبت الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة بوصل يسلمه مجلس القيم المنقولة يكون مؤرخا وموقعا بصفة قانونية.

يجب أن يكون قرار رفض الاعتماد معللا.

كل تغيير يراد إدخاله على نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد يتوقف على اعتماد جديد من مجلس القيم المنقولة وفق الشكليات والشروط المنصوص عليها في الفقرات المذكورة أعلاه.

المادة 35 : يتم تأسيس أي صندوق توظيف جماعي للتسنيذ بمجرء التوقيع على مشروع نظام تسيره من لدن الممثلين القانونيين لمؤسسي الصندوق المذكور الذي يحمل تاريخ التوقيع عليه.

يعلن عن تأسيس صندوق التوظيف الجماعي للتسنيذ في الحال في صحيفة للإعلانات القانونية مدرجة في لائحة تحددها الإدارة.

المادة 36 : يجب أن تبين صناديق التوظيف الجماعي للتسنيذ في جميع العقود والفاتورات والإعلانات والمنشورات الخاصة بها وفي جميع وثائقها الأخرى تسميتها متبوعة ببيان "صندوق توظيف جماعي للتسنيذ". كما يجب أن تبين في الوثائق الصادرة عنها تسمية وعنوان كل من المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع.

فيما يخص جميع العمليات المنجزة لحساب الشركاء في الملكية، يمكن أن تحل تسمية الصندوق بصفة صحيحة محل الشركاء في الملكية.

الفصل السادس مؤسسات التدبير ومؤسسات الإيداع

الفرع الأول مؤسسات التدبير

المادة 37 : لا يمكن أن تمارس مهمة مؤسسة تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد إلا الشركات التجارية المستوفية للشروط التالية :

1 - أن يقتصر غرضها حصرا على إنجاز عمليات تسديد وتدبير صندوق أو مجموعة صناديق توظيف جماعي للتسديد ؛

2 - أن يكون مقرها الاجتماعي بالمغرب ؛

3 - أن يكون رأسمال الشركة محررا بكامله عند تأسيسها وألا يقل مبلغه عن الحد الأدنى المحدد من قبل الإدارة، بعد استطلاع رأي مجلس القيم المنقولة. لا يمكن أن يقل الحد الأدنى المذكور عن مليون درهم ؛

4 - أن تقدم الضمانات الكافية فيما يخص تنظيمها وإمكاناتها التقنية والبشرية والتجربة المهنية لمسيريها ؛

5 - يجب أن تتوفر على قدرات مستقلة تمكنها من تقدير تطور الديون التي تمتلكها صناديق التوظيف الجماعي للتسديد التابعة لها وتمكنها، في حالة الضرورة، من تنفيذ الضمانات الممنوحة لهذه الصناديق ؛

6 - يجب ألا يكون مسيروها قد تعرضوا للإدانات المنصوص عليها في المادة 38 من هذا الباب ؛

7 - أن يلتزم مسيروها باحترام قواعد مزاولة المهنة وأخلاقياتها المحددة في الدوريات المقررة من قبل مجلس القيم المنقولة والمنصوص عليها في المادة 2-4 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-212 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) وبالسهر على احترامها وتطبيقها من طرف المستخدمين العاملين تحت مسؤوليتهم.

يجب الإبقاء على الشروط المشار إليها أعلاه طيلة مدة ممارسة مؤسسة التدبير لمهامها في تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

المادة 38 : تحت طائلة العقوبات الجنائية المنصوص عليها في المادة 108 من هذا الباب، لا يمكن لأحد أن يكون مؤسسا أو عضوا في مجلس إدارة أو عضوا في مجلس إدارة جماعية أو عضوا في مجلس رقابة أو مسيرا لمؤسسة تدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد ولا يمكنه أن يراقب أو أن يدير أو أن يستعمل التوقيع أو أن يمثل بأي صفة كانت، مباشرة عن طريق شخص وسيط، مؤسسة لتدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد :

- إذا أدين بصفة نهائية من أجل ارتكاب إحدى الجناح المعاقب عليها بالحبس والمنصوص عليها في الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-211 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) المتعلق ببورصة القيم وفي الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-212 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414

(21 سبتمبر 1993) المتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها وكذا في الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-213 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) المتعلق بالهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للقيم المنقولة، كما وقع تغييرها وتتميمها ؛

- إذا أدين بصفة نهائية من أجل ارتكاب إحدى الجنج المنصوص والمعاقب عليها في الفصول من 334 إلى 391 ومن 505 إلى 574 من مجموعة القانون الجنائي ؛

- إذا أدين بصفة نهائية من أجل ارتكاب إحدى الجنج المنصوص والمعاقب عليها في المادة 384 من القانون رقم 95-17 المتعلق بشركات المساهمة وفي المادة 107 من القانون رقم 96-5 المتعلق بشركة التضامن وشركة التوصية البسيطة وشركة التوصية بالأسهم والشركة ذات المسؤولية المحدودة وشركة المحاصة ؛

- إذا أدين بصفة نهائية من أجل ارتكاب إحدى الجنج المنصوص والمعاقب عليها في المواد 721 و722 و724 من مدونة التجارة ؛

- إذا صدرت في حقه إدانة من قبل محكمة أجنبية اكتسبت قوة الشيء المقضي به، وتعتبر حسب القانون المغربي إدانة من أجل ارتكاب إحدى الجنج المشار إليها أعلاه.

المادة 39 : يجب على كل شركة تجارية قبل مزاولة مهمة مؤسسة تدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد أن تحصل مسبقا على اعتماد من الإدارة بعد استطلاع رأي مجلس القيم المنقولة.

يجب أن يوجه مؤسسو مؤسسة التدبير نظيرين من طلب الاعتماد إلى الإدارة قصد الإخبار وإلى مجلس القيم المنقولة قصد الدراسة. ويجب أن يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على المعلومات المضمنة في لائحة يحددها مجلس القيم المنقولة والتي تحتوي خاصة على تصريحات مسيريتها والتزاماتهم بالتقيد بأحكام البندين (6) و(7) من المادة 37 أعلاه.

ويشهد على إيداع الملف المذكور بوصل مؤرخ وموقع عليه بصفة قانونية.

ويتحقق مجلس القيم المنقولة من أن الشركة المقدمة للطلب ومسيريتها يستوفون الشروط المنصوص عليها في المادتين 37 و38 أعلاه.

يمكن لمجلس القيم المنقولة أن يلزم أصحاب طلبات الاعتماد بإطلاعه على كل معلومة تكميلية يراها ضرورية لدراسة الاعتماد. ويتحقق في عين المكان وبواسطة الوثائق من مدى التقيد بالتصريحات والالتزامات الواردة في ملف طلب الاعتماد.

وتتم دراسة هذا الملف وإحالاته إلى الإدارة، بعد استطلاع الرأي، داخل أجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تاريخ إيداع ملف كامل. يوقف طلب معلومات تكميلية سريان الأجل المذكور.

تبلغ الإدارة قرار منح أو رفض الاعتماد إلى الشركة المقدمة للطلب بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل.

يجب أن يكون رفض الاعتماد معللا.

ينشر القرار الإداري الصادر بمنح الاعتماد بالجريدة الرسمية.

المادة 40 : تتوقف التغييرات التي تلحق مراقبة مؤسسة التدبير حسب مدلول المادة 144 من القانون رقم 95-17 المتعلق بشركات المساهمة أو طبيعة الأنشطة التي يقوم بها أو شكلها القانوني، على منح اعتماد جديد يسلم وفق أحكام هذا الباب.

تتوقف التغييرات التي تلحق مكان المقر الاجتماعي لمؤسسة التدبير أو المكان الفعلي الذي تمارس فيه نشاطها على التراب الوطني، على الموافقة المسبقة لمجلس القيم المنقولة الذي يقوم بتقييم التغييرات المذكورة بالنظر إلى أثرها على تنظيم المؤسسة.

المادة 41 : يعد مجلس القيم المنقولة قائمة مؤسسات تدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد المعتمدة ويقوم بتحديثها. تنشر القائمة الأصلية والتغييرات التي تطرأ عليها بطلب منه في الجريدة الرسمية.

المادة 42 : تقرر الإدارة سحب الاعتماد إما بطلب من مؤسسة التدبير أو باقتراح من مجلس القيم المنقولة في الحالات التالية :

- عندما تتوقف المؤسسة عن استيفاء الشروط التي على أساسها منح إليها الاعتماد ؛
- عندما يعتبر هذا السحب بمثابة عقوبة تأديبية وفقا لأحكام المادة 87 أدناه.

تدخل مؤسسة التدبير التي سحب منها الاعتماد مرحلة التصفية.

يجب أن يكون سحب الاعتماد معللا. يقرر السحب ويبلغ وفق نفس شكليات منحه ويترتب عليه الشطب من قائمة مؤسسات التدبير المشار إليها في المادة 41 أعلاه.

يتم استبدال مؤسسة تدبير وفق أحكام الفصل السابع من هذا الباب.

المادة 43 : نظرا للغرض الحصري لصناديق التوظيف الجماعي للتسديد المحدثة تطبيقا لأحكام هذا الباب، لا يمكن لمؤسسة التدبير القيام لحساب الصندوق المذكور بأي نشاط آخر أو التعاقد في شأن التزامات أو ديون أو نفقات تدبير أخرى غير تلك المطابقة لغرض الصندوق والمنصوص عليها صراحة في نظام تسييره وفي أحكام هذا الباب.

المادة 44 : تقوم مؤسسة تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد لحساب الصندوق المذكور وفي اسمه بتقويت الديون طبقا للأحكام المنصوص عليها في هذا الباب وكذا بزيادة الضمان المحتملة وتحوز كل سند أو وثيقة تمثل أو تشكل الديون المذكورة أو تكون تابعة لها وتصدر لحساب الصندوق حصصا أو سندات ديون أو هاما معا وتسدد مقابل تقويت الديون المتفق عليه إلى مؤسسة المبادرة.

المادة 45 : تقوم مؤسسة التدبير بتدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد حصرا لفائدة حاملي الحصص وسندات الدين وفقا لما ينص عليه نظام التسيير وكذا الأحكام الواردة في هذا الباب.

دون الإخلال بالالتزامات الأخرى المنصوص عليها في هذا الباب، تعد مؤسسة التدبير وكيلا لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد ويتحتم عليها تبعا لذلك التقيد بالأحكام المتعلقة بالالتزامات المترتبة على الوكيل كما ينص عليه الباب السادس من الكتاب الثاني من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في

9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود. وبهذه الصفة ودون الحد من سلطتها ؛

- تقوم، إن اقتضى الحال، بأداء رأس المال والفوائد والعلاوات أو الغرامات والمبالغ الأخرى المستحقة بموجب الالتزامات وفقا لمقتضيات نظام التسيير ولأحكام هذا الباب ؛

- تحصل السيولة المتأتية من أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد، بما في ذلك الأداءات المسبقة المحتملة وحصيلة بيع الضمانات، وتوزعها على حاملي الحصص وفقا لمقتضيات نظام التسيير ولأحكام هذا الباب ؛

- توظف سيولة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 52 أدناه ؛

- تقوم بحيازة جميع الوثائق والسندات الممثلة والمؤسسة للديون المفوتة وكذا جميع الوثائق والمحركات المتعلقة بها وتعهد بحفظها إلى مؤسسة الإيداع ؛

- تمارس جميع الحقوق الملازمة أو المتصلة بالديون المكونة لأصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛

- تمثل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أمام الأغيار وترفع الدعاوى أمام القضاء للدفاع عن حقوق ومصالح حاملي الحصص وسندات الدين، عند الاقتضاء ؛

- يمكنها القيام لحساب صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بعمليات تغطية. ويجب أن تنجز هذه العمليات في إطار عملية التسديد أو لغرض مطابقة التدفقات المالية التي يتلقاها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد مع تلك التي يجب عليه دفعها إلى حاملي الحصص وسندات الدين عند الاقتضاء، ويجب أن ينص صراحة على هذه العمليات في نظام التسيير.

ولا يمكن لمؤسسة التدبير استخدام أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد لأغراضها الخاصة.

المادة 46 : يمكن لمؤسسة التدبير، علاوة على ذلك، تفويض كلا أو جزءا من التدبير المالي لصندوق أو مجموعة صناديق الجماعي للتسديد إلى مؤسسة تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أخرى معتمدة أو هيئة واردة في البند د) من المادة 51 أدناه، بمجرد ما تتوفر على الإمكانيات التي تسمح لها بتولي، تحت مسؤوليتها، مراقبة تنفيذها.

يجب على المفوض إليه احترام قواعد الممارسة المهنية وقواعد أخلاقيات المهنة المطبقة على مؤسسة التدبير. وفي جميع الحالات، يجب ألا يكون من شأن التفويض إثارة تضارب المصالح وألا يعرقل حسن ممارسة المراقبة التي يتولاها مجلس القيم المنقولة. يجب على المفوض إليه التقيد بالشروط المنصوص عليها في نظام التسيير ولا يمكنه القيام بالتفويض من الباطن للتدبير المفوض إليه.

لا يمكن لمؤسسة تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أن تقوم بتفويض تدبير الإحصاءات المتعلقة بصناديق التوظيف الجماعي للتسديد ومراقبة التدفقات المالية المتعلقة بديون أو بأصول الصندوق المذكور.

المادة 47 : يتعين على مؤسسة التدبير أن تقوم بجرد للأصول التي هي في حوزة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وفق نموذج ودورية زمنية يحددهما مجلس القيم المنقولة، ويجب أن يكون جرد الأصول مصادقا عليه من طرف مؤسسة الإيداع.

يوضع جرد الأصول تحت تصرف مراقب الحسابات ويبلغ إلى علم حاملي الحصص وسندات الدين عند الاقتضاء وفق الكيفيات والأجال التي يحددها مجلس القيم المنقولة.

الفرع الثاني مؤسسات الإيداع

المادة 48 : لا يحق مزاولة مهام مؤسسة الإيداع إلا للمؤسسات التالية :

- البنوك المعتمدة وفقا للنصوص التشريعية التي تنظمها ؛
- صندوق الإيداع والتدبير ؛
- المؤسسات التي يكون مقرها الاجتماعي في المغرب والتي يتمثل غرضها في عمليات الإيداع أو الائتمان أو الضمان أو تدبير الأموال أو عمليات التأمين وإعادة التأمين. ويجب أن ترد هذه المؤسسات في قائمة تحصرها الإدارة بعد استطلاع رأي مجلس القيم المنقولة.

المادة 49 : يجب أن يعهد حفظ أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد إلى مؤسسة إيداع وحيدة مستقلة عن مؤسسة التدبير.

تتولى مؤسسة الإيداع المحافظة على أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وعلى مستند التفويت وكل وثيقة أخرى تضمن صحة الأصول وما يتبعها من حقوق وضمانات عند الاقتضاء.

تتولى، بصفتها مؤسسة إيداع، مسك حسابات الأداء المفتوحة في إسم صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وإعداد كشف زمني للعمليات المنجزة لحساب الصندوق.

غير أنه، يمكن للمؤسسة المبادرة أو عند الاقتضاء للمؤسسة المكلفة بالتحصيل المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة 27 أعلاه أن تتولى المحافظة على الديون المشار إليها في البند I) من المادة 16 أعلاه وفق جميع الشروط التالية :

(أ) تتولى مؤسسة الإيداع تحت مسؤوليتها المحافظة على مستندات التفويت المشار إليها في المادة 20 أعلاه ؛

(ب) تتولى المؤسسة المبادرة أو عند الاقتضاء المؤسسة المكلفة بالتحصيل تحت مسؤوليتها المحافظة على العقود والوثائق الأخرى المرتبطة بهذه الديون والضمانات والضمانات التابعة التي تلحق بها، وتقوم لهذا الغرض بإجراءات المحافظة الموثقة ومراقبة داخلية منتظمة ومستقلة عن الأنشطة العملية التي تهم التقيد بهذه الإجراءات ؛

(ج) وفقا للكيفيات المحددة في اتفاقية مبرمة بين كل من المؤسسة المبادرة أو عند الاقتضاء المؤسسة المكلفة بالتحصيل ومؤسسة الإيداع ومؤسسة التدبير ؛

- تتولى مؤسسة الإيداع القيام بالإجراءات المشار إليها في البند ب) من هذه المادة استنادا إلى تصريح المؤسسة المبادرة أو عند الاقتضاء المؤسسة المكلفة بالتحصيل يجب أن يسمح هذا التصريح لمؤسسة الإيداع أن تتحقق من أن هذه الإجراءات تضمن صحة الديون المفوتة والضمانات والضمانات التابعة التي تلحق بها ومن سلامة حفظها ومن أن تحصيل هذه الديون يتم فقط لصالح صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛

- يجب على المؤسسة المبادرة أو عند الاقتضاء المؤسسة المكلفة بالتحصيل بطلب من مؤسسة التدبير أو مؤسسة الإيداع، أن تسلم في أقرب الآجال العقود الأصلية والوثائق المشار إليها في البند ب) من هذه المادة إلى مؤسسة الإيداع أو إلى كل هيئة أخرى معينة من قبلها ومن قبل مؤسسة التدبير.

يحدد نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد كفاءات المحافظة على أصول الصندوق.

الفصل السابع

تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد

المادة 50 : يجب أن يعهد بتدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد إلى مؤسسة تدبير وحيدة مستقلة عن المؤسسة المبادرة.

في جميع الحالات، لا يمكن للمؤسسات التالية بيانها أن تحوز بصفة فردية أو مشتركة أكثر من ثلث أسهم أو حصص مؤسسة تدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد ناقص واحدة منها :

- المؤسسات المبادرة التي قامت بتفويت ديون إلى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛

- الأشخاص المعنويون الموضوعون حسب مدلول المادة 144 من القانون رقم 95-17 المتعلق بشركات المساهمة، تحت مراقبة مؤسسة مبادرة قامت بتفويت ديون إلى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أو تحت مراقبة مؤسسة أو مجموعة مؤسسات تراقب مؤسسة مبادرة قامت بتفويت ديون إلى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛

- الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص والذين يقومون، حسب مدلول نفس المادة، بمراقبة مؤسسة مبادرة قامت بتفويت ديون إلى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

يجب الإشارة في نظام التسيير ووثيقة المعلومات المنصوص عليها في المادة 72 من هذا الباب إلى كل نفوذ يمكن أن تمارسه المؤسسة المبادرة على تدبير مؤسسة التدبير بفعل مشاركتها عن طريق هيئة أو عدة هيئات في رأسمال مؤسسة التدبير.

المادة 51 : يجب على صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أن يؤمن نفسه ضد المخاطر المترتبة عن الديون التي تملكها بواسطة أحد أو جميع العناصر التالية :

(أ) الضمانات التي تلحق الديون التي تم تملكها في إطار عملية تسديد ؛

(ب) زيادة الضمان التي تطابق تفويت مبلغ ديون إلى الصندوق يفوق مبلغ الحصص وسندات الدين التي تم إصدارها ؛

(ج) إصدار حصص خاصة وعند الاقتضاء سندات دين خاصة معدة لتحمل المخاطر المالية بالأسبقية على باقي الحصص أو سندات الدين أو هما معا التي أصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛

(د) الحصول على الضمانات لدى مؤسسات الائتمان المعتمدة وفقا للتشريع الذي ينظمها أو كل هيئة أو صندوق يكون غرضه الإيداع أو القرض أو الضمان أو تدبير الأموال أو عمليات التأمين وإعادة التأمين والواردة في لائحة تحصرها الإدارة ؛

(هـ) الحصول على اقتراضات لدى أشخاص معنويين ولدى المؤسسات المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة 50 أعلاه ؛

و) كل آلية أخرى يحددها نظام التسيير والتي من طبيعتها أن تعزز أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وأن تؤمن أكثر الحصص وسندات الدين عند الاقتضاء التي يصدرها الصندوق.

يحدد نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد الشروط والمعايير التي تطبق على عمليات تغطية المخاطر المالية.

المادة 52 : توظف سيولة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في القيم التالية :

أ) القيم التي تصدرها الخزينة وسندات الدين التي تضمنها الدولة ؛

ب) الودائع التي توضع لدى مؤسسة ائتمان معتمدة وفقا للتشريع الجاري به العمل ؛

ج) سندات الديون القابلة للتداول ؛

د) حصص صندوق التوظيف الجماعي للتسديد، باستثناء الحصص الخاصة به ؛

هـ) حصص أو أسهم هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة التي تدخل في الفئات التالية : "هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة سندات قرض" أو "هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية" أو هما معا.

يبين نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد الشروط والمعايير المطبقة على تدبير سيولة الصندوق وتوظيفها ورصدها.

يمكن لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد أن يقوم باستحفاظ السندات وفقا لأحكام القانون رقم 24-01 المتعلق بعمليات الاستحفاظ كما وقع تغييره وتتميمه.

المادة 53 : تضم خصوم صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في كل وقت وحين حصتين كحد أدنى.

يمكن أن تنتج خصوم صندوق التوظيف الجماعي للتسديد عن عنصر أو مجموعة العناصر التالية :

- الحصص التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛

- سندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد والمشار إليها في المادة 7 أعلاه ؛

- الاقتراضات النقدية ؛

- الاقتراضات المشار إليها في البند هـ) من المادة 51 أعلاه.

يمكن لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد أن يقوم باستحفاظ السندات وفقا لأحكام القانون رقم 24-01 المتعلق بعمليات الاستحفاظ.

المادة 54 : يمكن أن يلجأ صندوق التوظيف الجماعي للتسديد إلى الاقتراضات النقدية لتمويل الحاجيات المؤقتة للصندوق أو أحد أقسامه في حدود سقف يحدد بنص تنظيمي.

المادة 55 : لا يمكن أن تستعمل الديون المشار إليها في المادة 16 أعلاه، والتي تملكها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد لدى مؤسسة أو مؤسسات مبادرة، كلاً أو بعضاً كضمان.

المادة 56 : يترتب بقوة القانون على كل حكم نهائي صدر طبقاً للأحكام الجنائية المنصوص عليها في هذا الباب في حق مسيري مؤسسة التدبير أو مؤسسة الإيداع أو المؤسسة المبادرة المعنية إنهاء مهام المسيرين المدانين المذكورين وسقوط أهليتهم لممارسة تلك المهام.

يمكن علاوة على ذلك أن يطلب حاملو الحصص أو سندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد من المحكمة المختصة عزل المؤسسة المعنية.

المادة 57 : في حالة إخلال مؤسسة التدبير بالتزاماتها تجاه صندوق التوظيف الجماعي للتسديد كما هو منصوص عليها في أحكام المواد من 43 إلى 45 أعلاه، يمكن عزل المؤسسة المذكورة، بعد استشارة مجلس القيم المنقولة، بقرار صادر بالأغلبية المحددة في نظام التسيير. ولا يجوز أن تقل هذه الأغلبية عن نسبة 51% من حيث عدد حاملي السندات وقيمة السندات التي تم إصدارها.

المادة 58 : عند عزل مؤسسة التدبير في الحالة المنصوص عليها في المادتين 56 (الفقرة الثانية) و57 السابقتين، يجب أن يتم تعويضها في الحال بمؤسسة تدبير أخرى معتمدة وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير ووفق أحكام هذا الباب. وتستمر مؤسسة التدبير المعزولة في ممارسة مهامها ما لم يتم تعويضها، وتظل مسؤولة عن تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد والحفاظ على مصالح حاملي الحصص وسندات الدين التي يصدرها الصندوق.

المادة 59 : في حالة توقف مؤسسة التدبير عن ممارسة مهامها لأي سبب من الأسباب أو في حالة افتتاح مسطرة معالجة الصعوبات في حق المؤسسة المذكورة تطبيقاً لأحكام القسم الثاني من الكتاب الخامس من القانون رقم 95-15 المتعلق بمدونة التجارة، يجب على حاملي الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد العمل على تعويضها في الحين وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

في حالة تعيين مؤسسة تدبير جديدة داخل أجل شهر من تاريخ توقف المؤسسة العاجزة عن ممارسة مهامها أو من تاريخ افتتاح المسطرة المشار إليها في الفقرة أعلاه، يمكن لكل حامل للحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أن يطلب من مجلس القيم المنقولة تعيين مؤسسة تدبير تظل مكلفة بالمهام المذكورة إلى أن يتم تعويضها وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

تظل مؤسسة التدبير العاجزة مسؤولة تجاه الصندوق المعني طالما لم يتم تعويضها بأخرى ويجب عليها أن تتخذ كل الإجراءات اللازمة للحفاظ على مصالح حاملي الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

المادة 60 : استثناء من أحكام الفصل 930 من الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، لا يترتب عن توقف نشاط مؤسسة التدبير انتهاء اتفاقية التحصيل المشار إليها في المادة 27 أعلاه. وتحل بقوة القانون مؤسسة التدبير الجديدة بصفتها موكلاً محل مؤسسة التدبير العاجزة.

المادة 61 : يعد تعويض مؤسسة التدبير بمثابة قبول المؤسسة الجديدة لنظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد المعني بالأمر ويترتب عليه حلها محل مؤسسة التدبير السابقة في جميع حقوقها والتزاماتها.

المادة 62 : في حالة توقف مؤسسة الإيداع عن ممارسة مهامها لأي سبب من الأسباب، فإنه يجب تعويضها بمؤسسة إيداع أخرى مشار إليها في المادة 48 أعلاه، وفق الشروط المنصوص عليها في هذه المادة.

يجب أن يتم تعويضها في الحال من لدن مؤسسة تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وفق الشكليات والشروط المحددة في نظام التسيير. وتظل مسؤولية مؤسسة الإيداع العاجزة قائمة ما لم يتم تعويضها، كما يجب عليها اتخاذ كل التدابير اللازمة للحفاظ على مصالح حاملي الحصص وسندات الدين.

في حالة عدم القيام بالتعويض المذكور، يقوم مجلس القيم المنقولة بتعيين مؤسسة إيداع لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد. تستمر مؤسسة الإيداع التي تم تعيينها في مزاولة مهامها إلى أن يقوم حاملو حصص وسندات الدين الصادرة عن الصندوق المذكور بتعيين مؤسسة إيداع جديدة.

لا يمكن لمؤسسة الإيداع التي عينها مجلس القيم المنقولة الاستمرار في مزاولة مهامها لمدة تفوق ستة أشهر، ويدخل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في طور التصفية إذا لم يتم خلال الأجل المذكور تعيين مؤسسة إيداع جديدة من طرف حاملي الحصص وسندات الدين.

المادة 63 : لا يحق في أي حال من الأحوال لحاملي الحصص، وسندات الدين عند الاقتضاء، أو ذوي حقوقهم أو دائنيهم العمل على تقسيم صندوق التوظيف الجماعي للتسديد خلال مدة قيامه عن طريق توزيع أصوله فيما بينهم أو بأي وسيلة أخرى.

المادة 64 : استثناء من أحكام الفصل 1241 من قانون الالتزامات والعقود الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) وما لم ينص على خلاف ذلك في نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد، لا تغطي أصول قسم محدد إلا الديون التي عليه والالتزامات الخاصة به كما لا تستفيد إلا من ديون القسم المعني.

المادة 65 : لا يلزم حاملو حصص صندوق توظيف جماعي للتسديد بديون الصندوق المبرمة بصفة قانونية إلا في حدود مجموع أصوله، وذلك بالتناسب مع حصة كل واحد منهم. ولا يلزم حاملو حصص أحد أقسام صندوق توظيف جماعي للتسديد بديون القسم المبرمة بصفة قانونية إلا في حدود مجموع أصول القسم المذكور، وذلك بالتناسب مع حصة كل واحد منهم.

لا يلزم حاملو سندات الدين التي يصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد شخصيا بديون والتزامات الصندوق المذكور.

المادة 66 : لا يسأل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد عن ديون والتزامات المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع وحاملي الحصص وسندات الدين التي يصدرها الصندوق عند الاقتضاء. ولا يسأل إلا عن الالتزامات والمصاريف التي يحمله إياها صراحة نظام تسييره وأحكام هذا الباب.

المادة 67 : لا يحق في أي حال من الأحوال للدائنين الشخصيين تجاه مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع والمؤسسة المبادرة المطالبة بديونهم من أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أو من الذمة المالية لحاملي الحصص، وعند الاقتضاء سندات الدين.

المادة 68 : تعد المؤسسة المبادرة ومؤسسة الإيداع ومؤسسة تدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد مسؤولة بصفة فردية أو تضامنية تجاه الأغيار وحاملي الحصص وسندات الدين على ما ترتكبه من مخالفات للأحكام

التشريعية والتنظيمية المطبقة على صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وعلى خرقها لنظام تسييره وعلى الأخطاء التي ترتكبها في إطار المهام المسندة إليها تطبيقاً لأحكام هذا الباب ومقتضيات نظام التسيير.

يمكن أن تقضي المحكمة المرفوعة إليها دعوى المسؤولية المنصوص عليها أعلاه، بطلب من أي حامل للحصص أو سندات الدين الصادرة عن الصندوق، بعزل مسيري المؤسسات المشار إليها أعلاه.

لا تسأل مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع شخصياً عن ديون والتزامات صندوق التوظيف الجماعي للتسديد التي تحملها أو ترتبت عليه وفقاً لمقتضيات نظام التسيير أو لأحكام هذا الباب.

المادة 69 : يوضع صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في حالة تصفية :

- عند انصرام الأجل المحدد لقيامه في نظام التسيير ؛
- في الحالات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 18 والفقرة الرابعة من المادة 62 أعلاه.

المادة 70 : يتم نشر تصفية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في الحين بمسعى من مؤسسة التدبير في صحيفة للإعلانات القانونية مدرجة في لائحة تحددها الإدارة.

المادة 71 : في حالة تصفية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد، تزاوّل مؤسسة التدبير مهام المصفي وإلا عين المصفي من لدن رئيس المحكمة المختصة بطلب من أي حامل للحصص أو لسندات الدين عند الاقتضاء الصادرة عن الصندوق.

الفصل الثامن

التزامات صناديق التوظيف الجماعي للتسديد

الفرع الأول

المعلومات

المادة 72 : قبل تأسيس صندوق توظيف جماعي للتسديد وقبل إصداره الحصص وإن اقتضى الحال سندات الدين، يجب على كل مؤسسة تدبير أن تعرض على مجلس القيم المنقولة، قصد إبداء الرأي، وثيقة للمعلومات تتعلق بالصندوق وفقا للنموذج الذي يعده المجلس المذكور.

تقوم مؤسسة التدبير، تحت مسؤولية المؤسسة أو المؤسسات المبادرة، بإعداد الوثيقة المذكورة قصد توظيف السندات التي أصدرها الصندوق لدى المستثمرين ويوقع عليها ممثلان قانونيان للمؤسسة أو للمؤسسات المبادرة.

ويجب أن تحدد وثيقة المعلومات المذكورة جميع العناصر الضرورية لإعلام المكتتبين في الحصص وعند الاقتضاء سندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ولاسيما :

- الخصائص المتعلقة بصندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛
- خصائص الحصص وعند الاقتضاء سندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وطرق تقييمها ؛
- مكونات أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛
- كفاءات الاكتتاب وشروطه.

يقوم مجلس القيم المنقولة بتقييم تناسق وجودة المعلومات المقدمة إلى الأشخاص المدعويين للاكتتاب ويوجه، إن اقتضى الحال، ملاحظاته إلى مؤسسة التدبير قصد تتميم المعلومات المذكورة أو توضيحها.

وفي حالة تغيير وثيقة المعلومات، يجب عرضها من جديد على مجلس القيم المنقولة قصد إبداء رأيه فيها طبقا لأحكام هذه المادة.

عندما يقوم صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بدعوة الجمهور للاكتتاب، يجب على مؤسسة التدبير أن تعد وثيقة المعلومات المشار إليها في المادة 13 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-212 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) ويجب إعداد هذه الوثيقة، وفق النموذج المحدد من طرف مجلس القيم المنقولة، تحتوي على العناصر اللازمة لإعلام المكتتبين المشار إليهم في الفقرة 3 من هذه المادة. ويترتب عن وثيقة المعلومات المذكورة أداء العمولة المنصوص عليها في المادة 36 من الظهير الشريف المذكور المعتبر بمثابة قانون.

المادة 73 : قبل تأسيس صندوق توظيف جماعي للتسديد وقبل إصداره الحصص وإن اقتضى الحال سندات الدين، يجب على مؤسسة التدبير أن تسلّم لكل مكتتب نسخة من وثيقة المعلومات المنصوص عليها في المادة 72 أعلاه.

المادة 74 : يجب ألا تتضمن وثيقة المعلومات المشار إليها في المادة 72 من هذا الباب أي معلومات أو تصريحات كاذبة أو مغرضة تتعلق بأمر ذي أهمية وألا تغفل الإشارة إلى عنصر هام يكون بيانه مفروضا أو يعتبر ضروريا.

تعتبر المؤسسة المبادرة مسؤولة عن صدق وصحة المعلومات والتصريحات المضمنة في الوثيقة.

المادة 75 : يجب على مؤسسة التدبير أن توجه إلى الإدارة قصد الإخبار نسخة من نظام التدبير ووثيقة المعلومات الخاصة بكل صندوق من صناديق التوظيف الجماعي للتسديد التي تقوم بتدبيرها.

المادة 76 : تلزم مؤسسة التدبير بأن تسلم إلى كل حامل للحصص وسندات الدين عند الاقتضاء تقريراً سنوياً عن كل سنة مالية وعن كل صندوق توظيف جماعي للتسديد تقوم بتدبيره، ما لم ينص في نظام التدبير على دورية زمنية أكثر تواتراً لتسليم التقرير المذكور.

يجب توجيه نسخة من التقرير المذكور إلى الإدارة وإلى مجلس القيم المنقولة داخل الآجال التي يحددها هذا الأخير.

يسلم التقرير السنوي ثلاثة أشهر على أبعد تقدير بعد اختتام السنة المالية. ويجب أن يتضمن كل تقرير الحصيلة وحساب العائدات والتكاليف وبيان أرصدة التدبير وجرداً للأصول مصادق عليه من طرف مؤسسة الإيداع بالإضافة إلى معلومات أخرى تمكن من الوقوف على مسار أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وعند الاقتضاء كل قسم من أقسامه. ويجب كذلك أن يبين التقرير الوضعية والتطور الحاصل فيما يتعلق بعجز المدينين وبتنفيذ الضمانات وبالخسائر التي تعرضت لها ديون الصندوق.

المادة 77 : قبل توزيع التقرير السنوي المشار إليه في المادة 76 أعلاه، يجب أن يصادق مراقب الحسابات على الوثائق المحاسبية التي يتضمنها التقرير المذكور.

يجب أن توضع الوثائق المحاسبية المضمنة في التقرير السنوي رهن تصرف مراقب الحسابات ثلاثة أشهر على أبعد تقدير بعد اختتام السنة المالية.

المادة 78 : يحدد مجلس القيم المنقولة الكيفيات التي تقوم مؤسسة التدبير وفقها بإشهار نشاطها المتعلق بصناديق التوظيف الجماعي للتسديد التي تقوم بتدبيرها.

يمكن للمجلس المذكور أن يقوم في كل وقت وحين بتغيير شكل ومحتوى جميع الوثائق التي تقوم بتوزيعها مؤسسات التدبير في إطار نشاط تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

المادة 79 : يجب على مؤسسة التدبير أن تبلغ إلى بنك المغرب المعلومات اللازمة لإعداد الإحصاءات النقدية.

الفرع الثاني الالتزامات المحاسبية

المادة 80 : يحدد نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد مدة السنة المحاسبية التي لا يجوز أن تزيد عن اثني عشر شهرا، غير أنه يمكن أن تمتد السنة المحاسبية الأولى على مدة أطول على ألا تتجاوز ثمانية عشر شهرا.

المادة 81 : يخضع صندوق التوظيف الجماعي للتسديد إلى قواعد محاسبية تحددها الإدارة باقتراح من المجلس الوطني للمحاسبة.

يخضع كل قسم من أقسام صندوق التوظيف الجماعي للتسديد، ضمن محاسبة الصندوق، إلى محاسبة مستقلة.

الفصل التاسع المراقبة

الفرع الأول المراقبة التي يقوم بها مجلس القيم المنقولة

المادة 82 : تخضع للمراقبة المستمرة لمجلس القيم المنقولة كل من صناديق التوظيف الجماعي للتسديد ومؤسسات التدبير ومؤسسات الإيداع والمؤسسات المبادرة والمؤسسات الماسكة لحساب الرصد الخاص بصناديق التوظيف الجماعي للتسديد والمؤسسات الماسكة لحساب الحصص وسندات الدين التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

من أجل الكشف عن مخالفات أحكام هذا الباب والنصوص المتخذة لتطبيقه وإثباتها، يؤهل مجلس القيم المنقولة للعمل على إجراء البحث من قبل كل عون محلف ومنتدب خصيصا لهذا الغرض لدى المؤسسات المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه.

من أجل القيام بمهمة المراقبة، يؤهل مجلس القيم المنقولة لطلب كل وثيقة أو معلومة ضرورية من المؤسسات المشار إليها أعلاه.

يقوم مجلس القيم المنقولة كذلك بمراقبة احترام المؤسسات المذكورة لأحكام الدوريات المطبقة عليها والمنصوص عليها في المادة 4-2 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-212 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993).

الفرع الثاني مراقبة الحسابات

المادة 83 : تعين مؤسسة تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد مراقبا للحسابات.

يعين مؤسسو صندوق التوظيف الجماعي للتسديد مراقب الحسابات الأول في نظام التسيير.

المادة 84 : تطبق على صناديق التوظيف الجماعي للتسديد مع مراعاة القواعد الخاصة بها أحكام القانون رقم 95-17 المتعلق بشركات المساهمة الخاصة بشروط تعيين مراقبي الحسابات ولاسيما ما يتعلق منها بحالات التنافي وكذا سلطهم والتزاماتهم ومسؤوليتهم والنيابة عنهم وعزلهم ودفع أجورهم.

المادة 85 : يعلم مراقب الحسابات في الحال مسيري مؤسسة التدبير ومجلس القيم المنقولة بالخروقات والبيانات غير الصحيحة التي يلاحظها أثناء القيام بمهامه.

المادة 86 : يمارس حاملو الحصص الحقوق المعترف بها للمساهمين بموجب المادتين 164 و179 من القانون رقم 95-17 المتعلق بشركات المساهمة.

ويستفيد حاملو سندات الدين التي يصدرها الصندوق من الحقوق المذكورة.

الفصل العاشر العقوبات التأديبية والجنائية

الفرع الأول العقوبات التأديبية

المادة 87 : دون الإخلال بالعقوبات الجنائية المنصوص عليها في هذا الباب، يمكن لمجلس القيم المنقولة أن يوجه تنبيهها أو إعدارا أو إنذارا أو توبيخا إلى مؤسسة التدبير التي :

- لا تمتثل لأحكام المادة 5 أعلاه المتعلقة بتكوين أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛
 - لا تمتثل لأحكام المادة 53 أعلاه المتعلقة بتكوين خصوم صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛
 - لا تمتثل لأحكام المادة 54 أعلاه المتعلقة بالحد الأقصى للاقتراضات النقدية ؛
 - لا تمتثل لأحكام المواد 33 و34 ومن 72 إلى 75 أعلاه المتعلقة بالشكليات التي تسبق أو تلحق تأسيس صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛
 - لا توزع التقارير السنوية حسب الشروط المحددة في المادة 76 من هذا الباب ؛
 - لا توجه التقرير السنوي إلى مجلس القيم المنقولة طبقا لأحكام المادة 76 من هذا الباب ؛
 - لا تمتثل لأحكام المادة 81 من هذا الباب المتعلقة بالقواعد المحاسبية المطبقة على صناديق التوظيف الجماعي للتسديد ؛
 - لا تقوم بأداء العمولة المستحقة لمجلس القيم المنقولة وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 112 أدناه ؛
 - لا تبلغ بنك المغرب بالمعلومات اللازمة لإعداد الإحصاءات النقدية، خرقا لأحكام المادة 79 من هذا الباب ؛
 - لا تمتثل لأحكام المادة 113 أدناه المتعلقة بالتزام انخراطها في جمعية مدبري صناديق التسديد.
- إذا ظلت العقوبات التأديبية المنصوص عليها أعلاه بدون جدوى، يجوز لمجلس القيم المنقولة أن يقترح على الإدارة :

- إما منع أو تقليص نشاط بعض عمليات مؤسسة تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛
- وإما سحب الاعتماد من مؤسسة تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

المادة 88 : يمكن لمجلس القيم المنقولة أن يوجه تنبيهها أو إعدارا أو إنذارا أو توبيخا إلى مؤسسة الإيداع التي لا تمتثل لأحكام المادة 49 من هذا الباب.

الفرع الثاني العقوبات الجنائية

المادة 89 : يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة من 100.000 إلى 500.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة التدبير الذين يرخصون خلافا لأحكام المادة 14 أعلاه، باسترداد الحصاص أو بسداد سندات الدين من قبل حاملها.

المادة 90 : يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 5.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل شخص يقوم لحسابه أو لحساب شخص آخر ذاتيا كان أم معنويا باستعمال تسمية تجارية بغير وجه حق أو اسم تجاري أو إشهار وبصفة عامة كل تعبير يفهم منه أنه شخص مؤهل لتسيير صندوق توظيف جماعي للتسديد أو لتحصيل ديون مفوتة وفقا لأحكام هذا الباب.

المادة 91 : يعاقب بالحبس من شهر إلى سنة وبغرامة من 30.000 إلى 300.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة تدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد الذين يرخصون، دون التقيد بأحكام البند (2) من المادة 8 أعلاه، باكتتاب أو تملك الحصاص الخاصة أو سندات الدين الخاصة أو هما معا أو حصاص أو سندات دين أو هما معا والتي يصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد تتكون أصوله الأولية من محفظة ديون صعبة التحصيل.

المادة 92 : يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفصل 357 من مجموعة القانون الجنائي :

- مسيرو مؤسسة مبادرة الذين يسلمون عمدا المستند المنصوص عليه في المادة 21 أعلاه يتضمن معلومات كاذبة أو غير تامة ؛

- كل مراقب للحسابات قدم أو أكد عمدا، إما باسمه الخاص أو بصفته شريكا في شركة لمراقبة الحسابات معلومات كاذبة بشأن وضع صندوق توظيف جماعي للتسديد ؛

- كل مسير مؤسسة مبادرة يوقع على وثيقة المعلومات المشار إليها في المادة 72 من هذا الباب تتضمن معلومات أو تصريحات خاطئة أو مغرضة تتعلق بأمر ذي أهمية أو تغفل الإشارة إلى عنصر هام يكون بيانه مفروضا أو يعتبر ضروريا ؛

- كل مسير مؤسسة مبادرة أو مؤسسة إيداع يحوز بصفة غير قانونية مبلغا كان قد تسلمه لفائدة صندوق توظيف جماعي للتسديد ؛

- كل مسير مؤسسة مبادرة أو مؤسسة إيداع سلم بصفة غير قانونية مستند رفع اليد عن دين خرقا للمادة 27 من هذا الباب.

المادة 93 : يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر وبغرامة من 10.000 إلى 200.000 درهم :

- الممثلون القانونيون لمؤسسي صندوق توظيف جماعي للتسديد الذين يمتنعون عن إجراء النشر المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 35 أعلاه أو يرفضون القيام بذلك ؛

- مسيرو صندوق توظيف جماعي للتسديد الذين يعملون على توزيع التقرير السنوي المنصوص عليه في المادة 76 أعلاه دون أن يصادق مراقب الحسابات على الوثائق المحاسبية المتضمنة فيه.

المادة 94 : يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 200.000 درهم مسيرو مؤسسة تدبير الذين يقومون خلافا لأحكام المادة 43 أعلاه بنشاط آخر لحساب صندوق توظيف جماعي للتسديد أو يتعاقدون في شأن التزامات أو ديون أو نفقات تدبير غير تلك المطابقة لغرض الصندوق والمنصوص عليها صراحة في نظام تسييره وفي أحكام هذا الباب.

المادة 95 : يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة من 50.000 إلى 500.000 درهم مسيرو مؤسسة مبادرة أو مؤسسة تدبير الذين يفوتون ديونا تدخل ضمن أصول صندوق توظيف جماعي للتسديد خرقا لأحكام المادة 18 أعلاه أو يقومون برهنها رهنا حيازيا خرقا لأحكام المادة 19 من هذا الباب.

المادة 96 : يعاقب بغرامة من 50.000 إلى 100.000 درهم مسيرو مؤسسة تدبير الذين :

- يمتلكون في إطار عملية تسديد لحساب صندوق توظيف جماعي للتسديد ديونا غير تلك المشار إليها في المادة 16 أعلاه أو يوظفون سيولة صندوق توظيف جماعي للتسديد في قيم أخرى غير تلك المشار إليها في المادة 52 من هذا الباب ؛

- يخالفون عمدا أحكام المادة 28 من هذا الباب.

المادة 97 : يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة تدبير الذين لا يعملون على تعيين مراقب للحسابات خلافا لأحكام المادة 83 من هذا الباب.

المادة 98 : يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 5.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة تدبير وكذا كل الأشخاص الواقعين تحت سلطتهم الذين يعرفون عن قصد القيام بالمراجعات أو المراقبات التي يجريها مراقب الحسابات أو يرفضون إطلاعه على جميع الوثائق اللازمة لأداء مهمته.

المادة 99 : يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 50.000 إلى 1.000.000 درهم مسيرو مؤسسة مبادرة أو مؤسسة تدبير أو مؤسسة إيداع أو مؤسسة مكلفة بتحصيل ديون صندوق توظيف جماعي للتسديد الذين يختلسون أي مبلغ مرتبط بدين محصل لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

المادة 100 : يعاقب بغرامة من 200.000 إلى 1.000.000 درهم :

- مسيرو مؤسسة مبادرة ومسيرو مؤسسة تدبير ومسيرو مؤسسة إيداع الذين يمتلكون حصصا وسندات دين يصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد خرقا للفقرة الثانية من المادة 9 أعلاه ؛

- مسيرو مؤسسة مبادرة الذين قاموا عمدا بتمليك مؤسسة تدبير صناديق توظيف مشتركة أو شركة استثمار ذات رأس المال المتغير حصص صندوق التوظيف الجماعي للتسديد خرقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 9 أعلاه.

المادة 101 : يعاقب بغرامة من 1.000 إلى 5.000 درهم مسيرو مؤسسة تدبير الذين لا يتقيدون بأحكام المادة 36 من هذا الباب.

المادة 102 : في الحالات المنصوص عليها في المواد 92 و 94 و 95 و 98 و 99 من هذا الباب، يمكن أيضا معاقبة المخالفين بخمس سنوات على الأقل وعشر سنوات على الأكثر بالمنع من ممارسة حق أو مجموعة من الحقوق المنصوص عليها في الفصل 40 من مجموعة القانون الجنائي.

يمكن أيضا أن يعاقب المخالفون بالمنع من ممارسة كل نشاط يتعلق بصناديق التوظيف الجماعي للتسديد أو له ارتباط بهذه الصناديق لمدة تتراوح من سنتين إلى خمس سنوات.

يجوز للمحكمة أن تأمر بنشر النص الكامل للأحكام الصادرة برسم العقوبات المنصوص عليها في هذا الفرع أو ملخصات عنها في الجريدة الرسمية وفي الصحف التي تحددها، على نفقة المحكوم عليهم.

المادة 103 : يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 50.000 درهم، أعضاء الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير مؤسسة تدبير الذين سمحوا باقتطاع عمولة تفوق المستوى المحدد في نظام التسيير.

المادة 104 : يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 500.000 درهم، أعضاء الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير مؤسسة تدبير الذين لم يعرضوا على مجلس القيم المنقولة قصد إبداء الرأي نسخة من مشروع نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد قبل تأسيسه طبقاً لأحكام المادة 33 من هذا الباب.

المادة 105 : يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 10.000 إلى 200.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة تدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد الذين قاموا بجمع اكتتابات خلافاً لأحكام المادتين 33 و 72 من هذا الباب.

المادة 106 : يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 100.000 إلى 2.000.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة تدبير ومسيرو مؤسسة إيداع صندوق توظيف جماعي للتسديد الذين قاموا بجمع اكتتابات عن طريق دعوة الجمهور إلى الاكتتاب دون أن يكون نظام تسيير الصندوق المذكور معتمداً طبقاً لأحكام المادة 34 من هذا الباب أو الذين استمروا في مزاوله نشاطهم رغم سحب الاعتماد.

المادة 107 : يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 20.000 إلى 500.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة تدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد الذين قاموا بجمع اكتتابات عن طريق دعوة الجمهور إلى الاكتتاب دون أن يؤشر مجلس القيم المنقولة على وثيقة المعلومات المشار إليها في الفقرة السادسة من المادة 72 من هذا الباب.

المادة 108 : يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 50.000 إلى 500.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من خالف الموانع المنصوص عليها في المادة 38 أعلاه.

المادة 109 : تطبق أحكام هذا الفرع الخاصة بالمسيرين على كل شخص قام فعلاً بممارسة مهام تسيير الجهاز المعني أو إدارته أو تدبيره مباشرة أو عن طريق شخص وسيط.

المادة 110 : تضاعف العقوبات المقررة في هذا الفرع في حالة العود.

استثناء من أحكام الفصلين 156 و157 من مجموعة القانون الجنائي، يعتبر في حالة عود حسب مدلول هذا الفرع كل من ارتكب نفس الجريمة أو إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا الفرع بعد أن يكون قد حكم عليه بالحبس أو بالغرامة أو هما معا بحكم حائز لقوة الشيء المقضي به بسبب جريمة سابقة.

المادة 111 : استثناء من أحكام الفصول 55 و149 و150 من مجموعة القانون الجنائي، لا يمكن النزول عن الحد الأدنى للغرامات المقررة في هذا الفرع ولا يمكن الأمر بإيقاف التنفيذ إلا فيما يخص عقوبات الحبس.

الفصل الحادي عشر أحكام مختلفة وانتقالية

الفرع الأول أحكام مختلفة

المادة 112 : يفرض على صناديق التوظيف الجماعي للتسديد أداء عمولة سنوية لفائدة مجلس القيم المنقولة. وتحسب العمولة المذكورة باعتبار الأصول الصافية لصناديق التوظيف الجماعي للتسديد. وتحدد الإدارة نسبتها وإجراءات حسابها ودفعها، على ألا تتعدى هذه النسبة 0,5 في الألف.

يترتب على عدم الدفع داخل الآجال المقررة فرض مبلغ إضافي تحدده الإدارة. ولا يجوز أن تزيد نسبة هذا المبلغ الإضافي على 2% عن كل شهر أو جزء شهر من التأخير محسوبة من مبلغ العمولة المستحقة.

المادة 113 : تلزم كل مؤسسة تدبير صندوق توظيف جماعي للتسديد معتمدة بصفة قانونية بالانخراط في جمعية مهنية تسمى "جمعية مدبري صناديق التسديد" تنظمها الأحكام التشريعية الجاري بها العمل المتعلقة بحق تأسيس الجمعيات.

المادة 114 : يجب أن تصادق الإدارة بعد استطلاع رأي مجلس القيم المنقولة على النظام الأساسي للجمعية المشار إليها في المادة 113 أعلاه وكذا على كل تغيير يطرأ عليه.

المادة 115 : تسهر الجمعية وتعمل على توعية أعضائها بالتقيد بالأحكام التشريعية والتنظيمية والأخلاقية المطبقة عليهم.

يجب على الجمعية أن تبلغ الإدارة ومجلس القيم المنقولة بكل إخلال يصل إلى علمها في هذا المجال.

تقوم الجمعية بدراسة القضايا التي تهم ممارسة المهنة ولاسيما المتعلقة بتحسين تقنيات التسديد وإحداث المصالح المشتركة وتكوين المستخدمين.

تؤهل الجمعية لرفع الدعاوى أمام القضاء عندما ترى أن مصلحة المهنة مهددة.

المادة 116 : فيما يخص القضايا التي تهم المهنة، تلعب الجمعية دور الوسيط بين أعضائها من جهة والسلطات العمومية أو كل هيئة وطنية أو أجنبية من جهة أخرى، وذلك باستثناء كل مجموعة أخرى أو جمعية أو نقابة.

يمكن للإدارة أو مجلس القيم المنقولة استشارة الجمعية حول كل مسألة تهم المهنة. كما يمكنها أن تعرض عليهما اقتراحاتها في هذا المجال.

الفرع الثاني الدخول إلى حيز التنفيذ والأحكام الانتقالية

المادة 117 : تدخل أحكام هذا الباب حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ سريان النصوص التنظيمية الضرورية لتطبيقه.

المادة 118 : تنسخ، ابتداء من تاريخ دخول هذا الباب حيز التنفيذ، أحكام القانون رقم 10-98 المتعلق بتسديد الديون الرهنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-99-193 الصادر في 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999).

تعوض الإحالات إلى أحكام القانون المذكور رقم 10-98 بالإحالات إلى الأحكام الموافقة لها في هذا الباب.

المادة 119 : تتوفر صناديق التوظيف الجماعي للتسديد التي تأسست قبل تاريخ دخول هذا الباب إلى حيز التنفيذ على أجل سنة واحدة ابتداء من التاريخ المذكور للتقيد بأحكام هذا الباب.

المادة 120 : تعتمد بقوة القانون كمؤسسات تدبير مؤسسات التدبير والإيداع التي تمارس نشاطها بموجب اعتماد في تاريخ دخول هذا الباب حيز التنفيذ. ويحدد لها أجل سنة واحدة ابتداء من التاريخ المذكور للتقيد بأحكام هذا الباب تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا الصدد.

الباب الثاني

أحكام مغيرة للقانون رقم 35-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول

المادة 121 : تنسخ أحكام المواد 4 و 7 و 8 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 35-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-95-3 بتاريخ 24 من شعبان 1415 (26 يناير 1995) وتحل محلها الأحكام التالية :

(راجع المواد 4 و 7 و 8 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 35-94 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-95-3 بتاريخ 24 من شعبان 1415 (26 يناير 1995)).

المادة 122 : تغير وتتم على النحو التالي أحكام المواد 5 و 6 و 17 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 35-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول :

(راجع المواد 5 و 6 و 17 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 35-94 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-95-3 بتاريخ 24 من شعبان 1415 (26 يناير 1995)).

الباب الثالث
أحكام مغيرة للقانون رقم 24-01 المتعلق بعمليات الاستحفاظ

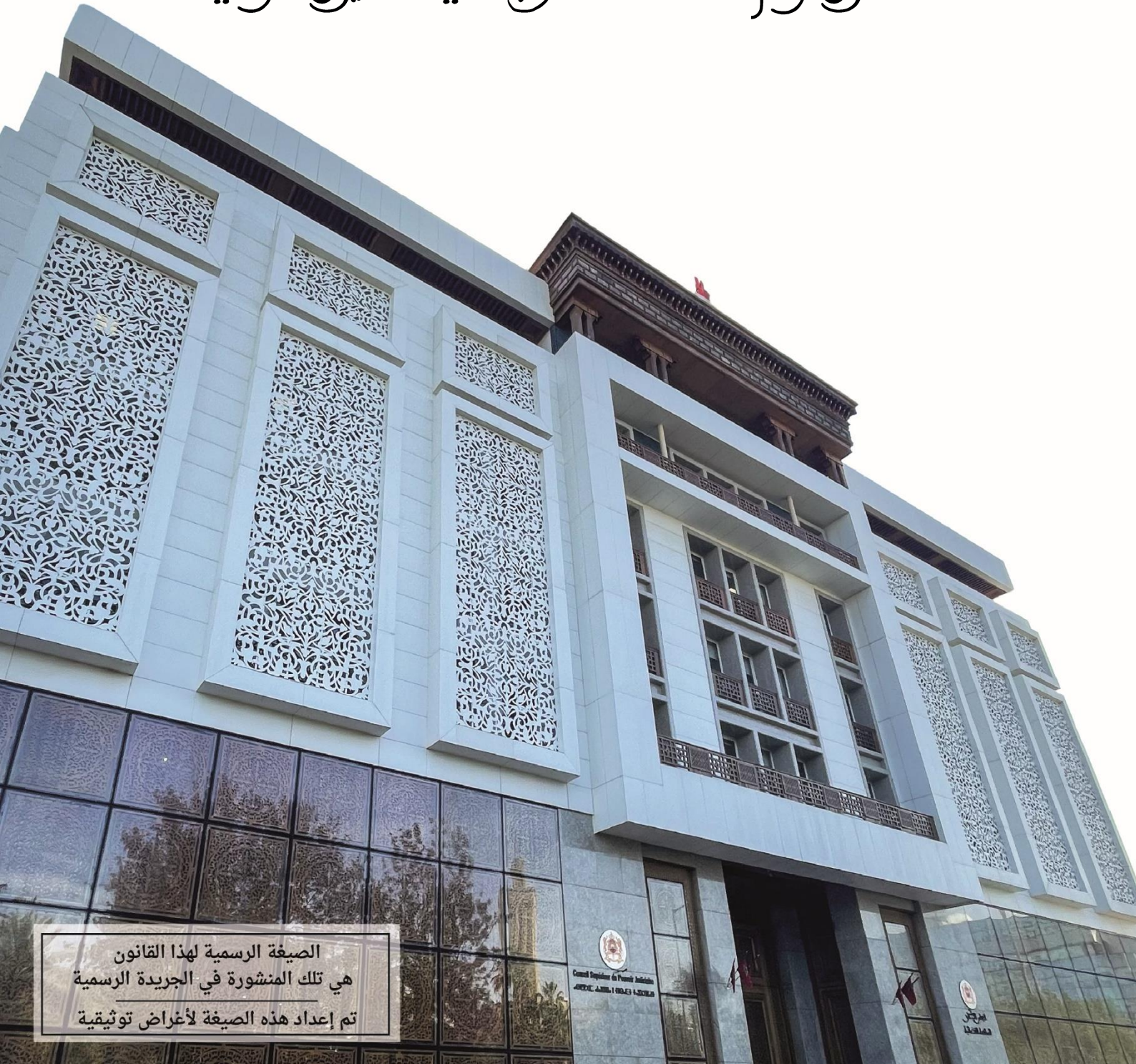
المادة 123 : تغيير على النحو التالي أحكام المادة 2 من القانون رقم 24-01 المتعلق بعمليات الاستحفاظ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-04-04 بتاريخ فاتح ربيع الأول 1425 (21 أبريل 2004) :

(راجع المادة 2 من القانون رقم 24-01 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-04-04 بتاريخ فاتح ربيع الأول 1425 (21 أبريل 2004)).

الجريدة الرسمية رقم 5684 بتاريخ 2008/11/20 ص 4260.



القانون رقم 10.98 المتعلق بتسنييد الديون الرهنية



الصيغة الرسمية لهذا القانون
هي تلك المنشورة في الجريدة الرسمية
تم إعداد هذه الصيغة لأغراض توثيقية

Conseil Supérieur du Pouvoir Judiciaire
JUDIC. AMM. 1 (MAG. 1) 2018

البريد
البريد

القانون رقم 10.98 المتعلق بتسديد الديون الرهنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.193 صادر في 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999)¹

كما تم تغييره وتتميمه:

- القانون رقم 23.01 القاضي بتغيير وتتميم الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.212 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) المتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.17 بتاريخ فاتح ربيع الأول 1425 (21 أبريل 2004)؛ الجريدة الرسمية عدد 5207 بتاريخ 6 ربيع الأول 1425 (26 أبريل 2004)، 1834.

1- الجريدة الرسمية عدد 4726 بتاريخ 5 جمادى الآخرة 1420 (16 سبتمبر 1999)، ص 2270.

**ظهير شريف رقم 1.99.193 صادر في 13 من جمادى
الأولى 1420 (25 أغسطس 1999) بتنفيذ القانون رقم
10.98 المتعلق بتسديد الديون الرهنية**

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف – بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا ، أسماه الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 26 و58 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهيرنا الشريف هذا ، القانون رقم 10.98 المتعلق
بتسديد الديون الرهنية كما وافق عليه مجلس المستشارين ومجلس النواب.

وحرر بالرباط في 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999).

وقعه بالعطف :

الوزير الأول،
الإمضاء: عبد الرحمن يوسف

قانون رقم 10.98 يتعلق بتسديد الديون الرهنية

الباب الأول: أحكام عامة

المادة 1

يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام القانوني الذي تخضع له عملية تسديد الديون الرهنية المحددة في المادة 2 أدناه التي تتم بواسطة صناديق التوظيف الجماعي للتسديد المحدثة بموجب أحكام هذا القانون.

المادة 2

لأجل تطبيق أحكام هذا القانون، يراد بما يلي:

* التسديد : العملية المالية المتمثلة في قيام صندوق توظيف جماعي للتسديد بشراء ديون رهنية يؤدي ثمنها بواسطة حسيمة إصدار حصص ممثلة لتلك الديون وعند الاقتضاء بواسطة حسيمة إصدار اقتراض سني معتمد على تلك الديون وذلك وفقا للأحكام الواردة في هذا القانون ؛

* أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد : الديون الرهنية التي تملكها الصندوق المذكور، زيادة الضمانة وحسيمة توظيف السيولة المتوفرة مؤقتا لدى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد، حسيمة بيع الرهون الخاصة بالديون المذكورة وحسيمة تعويضات التأمين ومبلغ الكفالات وغرامات التأخير وكل حسيمة أخرى مرصدة لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد في نطاق غرضه ؛

* الديون الرهنية : الديون الممثلة لقروض مضمونة برهون عقارية من الرتبة الأولى والممنوحة للأغراض التالية :

– تملك المساكن الفردية أو إصلاحها أو توسيعها؛

– البناء الفردي للمساكن ؛

– بناء أو تملك مساكن معدة للاستئجار.

* المدين : المستفيد من قرض رهني منحه المؤسسة المبادرة وقامت بتفويته في إطار عملية تسديد ؛

* الاعتماد : رصد الموارد المحصلة من بعض أصول صندوق توظيف جماعي للتسديد لأجل تسديد اقتراض سني أصدره الصندوق المذكور وكذا الحسيمة المالية لبيع الضمانات المتصلة بالأصول المذكورة ؛

* مؤسسة التدبير والإيداع : جميع الأشخاص المعنويين المشار إليهم في المادة 5 من هذا القانون المعهد إليهم بحفظ أصول صندوق توظيف جماعي للتسديد وبتدبيره ؛

* المؤسسة المبادرة : كل مؤسسة ائتمان معتمدة وفقا للنصوص التشريعية التي تنظمها، حائزة لديون رهينة ترغب في التخلي عنها جزءا أو كلا في إطار عملية من عمليات التسديد مجرة وفقا لأحكام هذا القانون ؛

* السيولة : المداخل المالية المترتبة عن الديون التي تم تملكها في إطار عملية تسديد. ويمكن أن تشمل المداخل المالية المحصلة برسم رأس المال والفوائد والعلاوات أو الغرامات المتصلة بتلك الديون وجميع أنواع المبالغ الأخرى التي تؤدي من طرف أو لحساب المدينين بالديون المفوتة وفقا لأحكام هذا القانون. ويشمل كذلك مفهوم هذا المصطلح السيولة المتعلقة بالأصول المفوتة إلى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد برسم زيادة الضمانة ؛

* زيادة الضمانة : تفويت ديون رهنية إلى صندوق توظيف جماعي للتسديد يفوق مبلغها مبلغ السندات المصدرة وذلك من أجل تغطية احتمالات عجز المدينين.

المادة 3

صندوق التوظيف الجماعي للتسديد عبارة عن ملكية مشتركة ينحصر غرضه في تملك ديون رهنية في حيازة مؤسسات ائتمان معتمدة وفقا للأحكام التشريعية التي تنظمها يؤدي ثمنها بواسطة حصيلة إصدار حصص ممثلة لتلك الديون وعند الاقتضاء بواسطة حصيلة إصدار اقتراض سندي معتمد على تلك الديون.

تمثل الحصص المذكورة حقوق ملكية مشتركة على مجموع أو بعض أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

سندات القرض عبارة عن سندات دين يتم تسديدها بواسطة الموارد المالية المحصلة من بعض أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد والتي تعتمد عليها سندات الدين.

لا يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية.

يتم إصدار الحصص وعند الاقتضاء سندات القرض في دفعة واحدة.

لا تطبق على صناديق التوظيف الجماعي للتسديد الأحكام الواردة في الفصول من 960 إلى 981 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود. ولا يعد صندوق التوظيف الجماعي للتسديد شركة مدنية أو تجارية.

المادة 4

يتم تشكيل صندوق توظيف جماعي للتسديد بمبادرة مشتركة من مؤسسة مبادرة ومؤسسة للتدبير والإيداع. وتقوم هاتان الهيئتان بإعداد نظام تسيير الصندوق المنصوص عليه في المادة 42 أدناه.

المادة 5

لا يحق مزاولة مهام مؤسسة التدبير والإيداع إلا للمؤسسات التالية:

* البنوك المعتمدة وفقا للنصوص التشريعية التي تنظمها ؛

* صندوق الإيداع والتدبير؛

* المؤسسات التي يتمثل غرضها في عمليات الائتمان أو الإيداع أو الضمان أو تدبير الأموال أو عمليات التأمين وإعادة التأمين والواردة في قائمة تحدد بنص تنظيمي².

الباب الثاني: السندات التي تصدرها صناديق التوظيف الجماعي

للتسديد

المادة 6

تعتبر الحصص وسندات القرض المصدرة في إطار عملية تسديد خاضعة لأحكام هذا القانون في حكم القيم المنقولة المشار إليها في المادة الثانية من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.211 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) يتعلق ببورصة القيم³.

2- أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.99.1054 الصادر في 29 من محرم 1421 (4 ماي 2000) لتطبيق القانون رقم 10.98 المتعلق بتسديد الديون الرهنية؛ الجريدة الرسمية عدد 4796 بتاريخ 14 صفر 1421 (18 ماي 2000)، ص 1131.

المادة الأولى

"يصدر الوزير المكلف بالمالية بعد استطلاع الوزير المكلف بالإسكان قرارا يحدد فيه ما يلي :

- قائمة المؤسسات التي يمكن أن تزاول مهام مؤسسة التدبير والإيداع المنصوص عليها في المادة 5 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 10.98 ؛
- قائمة الهيئات الأخرى التي يمكنها اكتتاب السندات المصدرة من لدن صناديق التوظيف الجماعي للتسديد المنصوص عليها في المادة 7 (الفقرة 2) من القانون الأنف الذكر رقم 10.98 ؛
- قائمة صحف الإعلانات القانونية لنشر الإعلانات عن تأسيس صناديق التوظيف الجماعي للتسديد المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 43 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 10.98 ؛
- قائمة صحف الإعلانات القانونية لنشر الإعلانات عن تصفية صناديق التوظيف الجماعي للتسديد المنصوص عليها في المادة 62 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 10.98."

3- أنظر الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.211 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) يتعلق ببورصة القيم؛ الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 19 ربيع الآخر 1414 (6 أكتوبر 1993)، ص 1882، كما تم تغييره وتتميمه.

المادة 7

يمكن للهيئات التالية اكتتاب السندات المذكورة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية أو النظامية وكذلك قواعد الحيلة في شأن التوظيف الجارية عليها:

* الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة لأحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.213 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) يتعلق بالهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للقيم المنقولة⁴، مع مراعاة أحكام المادة 20 (البند 2) أدناه؛

* الشركات المالية المشار إليها في المادة 92 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.147 الصادر في 15 من محرم 1414 (6 يوليو 1993) يتعلق بنشاط مؤسسات الائتمان ومراقبتها⁵؛

* مؤسسات الائتمان المشار إليها في المادة 10 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.147 المشار إليه أعلاه والمعتمدة وفقا للنصوص التشريعية المنظمة لها؛

* مؤسسات التأمين وإعادة التأمين المعتمدة وفقا للنصوص التشريعية المنظمة لها؛

* صندوق الإيداع والتدبير؛

* هيئات التقاعد والمعاشات.

كما يمكن لهيئات أخرى واردة في قائمة تحدد بنص تنظيمي أن تقوم بنفس اكتتاب السندات السالفة الذكر مع مراعاة نفس الأحكام التشريعية والتنظيمية أو النظامية وقواعد الحيلة.

المادة 8

يمكن لكل من المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير والإيداع القيام باقتناء الحصص وسندات القرض التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ضمن الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

4- أنظر الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.213 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) يتعلق بالهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للقيم المنقولة؛ الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 19 ربيع الآخر 1414 (6 أكتوبر 1993)، ص 1895، كما تم تغييره وتتميمه.

5- تم نسخ الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.147 الصادر في 15 من محرم 1414 (6 يوليو 1993) المتعلق بنشاط مؤسسات الائتمان ومراقبتها بمقتضى المادة 149 من القانون رقم 34.03 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتمدة في حكمها الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.05.178 بتاريخ 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006)؛ الجريدة الرسمية عدد 5397 بتاريخ 21 محرم 1427 (20 فبراير 2006)، ص 435. كما تم نسخ القانون رقم 34.03 السالف الذكر، بمقتضى المادة 196 من القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتمدة في حكمها الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.193 بتاريخ فاتح ربيع الأول 1436 (24 ديسمبر 2014)؛ الجريدة الرسمية عدد 6328 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1436 (22 يناير 2015)، ص 462.

في غياب التنصيص على هذه الإمكانية في نظام التسيير ، لا يحق للهيئات المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه اكتتاب الحصص أو سندات القرض المصدرة من قبل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد الذي أسسوه.

المادة 9

لا يحق للهيئة التي اكتتبت حصصا أو سندات قرض في إطار عملية تسديد أن تفوتها إلا للمؤسسات والهيئات المشار إليها في المادة 7 من هذا القانون.

المادة 10

يتم اكتتاب الحصص وسندات القرض التي أصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد بموجب اتفاقية اكتتاب يعد إبرامها بمثابة قبول لنظام تسيير الصندوق المذكور.

المادة 11

يصدر صندوق التوظيف الجماعي للتسديد الحصص وسندات القرض طبقا لمقتضيات نظام التسيير واتفاقية الاكتتاب وتكتب في شكل إسمي أو شامل أو انفرادي.

ينبغي لحاملي السندات التي أصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد تقييد سنداتهم في الحساب لدى مؤسسة التدبير والإيداع.

تنقل السندات المقيمة في الحساب بواسطة تحويل من حساب إلى آخر.

ينص نظام التسيير على الشكليات والإجراءات المتعلقة بالعمليات التي تخضع لها السندات المقيمة في الحساب.

المادة 12

يمكن أن تتألف الحصص التي يصدرها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد من فئات أو فئات فرعية مختلفة. وتمثل هذه الفئات أو الفئات الفرعية المختلفة من الحصص عند الاقتضاء حقوقا مختلفة على مجموع أو بعض أصول الصندوق وفق الشروط المنصوص عليها في نظام تسيير الصندوق المذكور.

المادة 13

يمكن لصندوق توظيف جماعي للتسديد إصدار سندات قرض إضافة إلى الحصص.

يتم إصدار سندات القرض بواسطة قسيمات أو دونها ويستحق عليها فوائد أو تخضع لعملية الخصم.

تحدد في نظام التسيير مواصفات سندات القرض وما يتصل بها من حقوق ورتبها وأوجه الأفضلية والأولوية المتعلقة بها وكذا فئاتها وفئاتها الفرعية المختلفة عند الاقتضاء.

المادة 14

يمكن أن تصنف فئات الحصص وسندات القرض وفئاتها الفرعية حسب ترتيب معين كما هو مشار إليه في نظام التسيير. ويمكن أن تخصص بعض فئات الحصص وسندات القرض أو فئاتها الفرعية لتحمل عجز المدينين المحتمل. تعتبر جميع الحصص وسندات القرض من فئة أو فئة فرعية معينة متساوية في الحقوق.

المادة 15

لا يمكن لحاملي الحصص ولا لحاملي سندات القرض التي يصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد أن يطلبوا من هذا الأخير استرداد تلك الحصص أو استرجاع مبالغ سندات القرض المذكورة.

الباب الثالث: تفويت الديون الرهنية

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة 16

لا يمكن أن يفوت إلى صندوق توظيف جماعي للتسديد معين إلا مجموعة واحدة من الديون الرهنية تقوم بتفويتها نفس المؤسسة المبادرة في إطار عملية تسديد واحدة، مع العلم أن زيادة الضمانة تعتبر مخصصة في نفس الآن لعملية التسديد وعملية البيع الأولية المعترزم القيام بها.

تستلزم كل عملية تسديد إحداث صندوق توظيف جماعي للتسديد مستقل بذاته ومخصص للعملية المذكورة دون غيرها. غير أنه يمكن للمؤسسة المبادرة إنجاز أكثر من عملية تسديد واحدة ويمكن لمؤسسة التدبير والإيداع أن تحدث أكثر من صندوق توظيف جماعي للتسديد وتضطلع بمهمة التدبير والإيداع.

المادة 17

لا يمكن أن يمتلك صندوق التوظيف الجماعي للتسديد سوى ديونا رهنية. ويجب أن لا تكون هذه الديون محل نزاعات وأن تكون في تاريخ تفويتها خالية من أي احتمال لعدم تحصيلها.

يجب أن يكون الرهن المعني بالأمر رهنا من الرتبة الأولى.

المادة 18

لا يجوز لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد تقويت الديون الرهنية التي يملكها.
استثناء من أحكام الفقرة الأولى أعلاه، يمكن إذا نص نظام التسيير على ذلك أن يفوت في دفعة واحدة مجموع الديون الرهنية المتملكة إذ كان المبلغ المتبقى لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد يقل عن 10% من مبلغ الإصدار الأصلي. ويتم التقويت وفق الكيفية المنصوص عليها في هذا القانون.
لا يحق لصندوق التوظيف الجماعي التسديد رهن الديون التي يتوفر عليها رهنا حيازيا.

المادة 19

لا يحق لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد تملك ديون بعد إصدار الحصص وسندات القرض، باستثناء الديون الرهنية التي يكون الغرض من تملكها توظيف السيولة المتوفرة مؤقتا في انتظار توزيعها أو دفعها إلى حاملي الحصص وسندات القرض في نطاق الحدود التي يسمح بها نظام التسيير ووفق الشروط المحددة فيه.
غير أن الديون المذكورة يجب أن تكون مماثلة للديون المفوتة في البداية إلى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد من حيث طبيعتها ومردوديتها والضمانات التي تشتمل عليها. ويخضع تقويت هذه الديون إلى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وكذا ممارسة جميع الحقوق المتعلقة بها إلى الأحكام الواردة في هذا القانون.

المادة 20

- يجب على صندوق التوظيف الجماعي للتسديد تأمين نفسه من احتمالات عجز المدينين بالديون المفوتة إليه ولا سيما بواسطة :
1. تقنية زيادة الضمانة ؛
 2. إصدار حصص وسندات قرض خاصة تتحمل إمكانية عجز المدينين. ولا يحق اكتتاب هذه الحصص والسندات من لدن الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للقيم المنقولة؛
 3. ضمانات أو كفالات أو عمليات تأمين ؛
 4. أي آلية أخرى محددة في نظام التسيير من شأنها أن تعزز أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وأن تجعل الحصص وسندات القرض المصدرة من طرف صندوق التوظيف الجماعي للتسديد مأمونة أكثر.

الفصل الثاني: كيفية إجراء التفويت

المادة 21

يتم تفويت الديون الرهنية من لدن المؤسسة المبادرة إلى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بمجرد تسليم مستند إلى مؤسسة التدبير والإيداع.

المادة 22

توقع المؤسسة المبادرة المستند المشار إليه في المادة 21 أعلاه.
وتقوم مؤسسة التدبير والإيداع بتاريخ المستند المذكور وتوقيعه بالعطف عند تسليمه.
ويتضمن المستند لزوما البيانات التالية على الأقل :
* التسمية : " عقد تفويت ديون رهنية للتسديد " ؛
* بيان خضوع العقد إلى أحكام هذا القانون ؛
* تسميتا المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير والإيداع وعنوانهما ؛
* تسمية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛
* لائحة الديون المفوتة مع بيان العناصر الكفيلة بتمييز كل دين عن غيره، ولا سيما منها إسم أو تسمية المدين وموطنه أو عنوانه ومكان أداء الدين ومبلغ رأسمال الدين وتاريخ استحقاقه ومبلغ الفوائد وطبيعة وتفاصيل الضمانات المتصلة بالدين وجميع عقود التأمين المكتتبه لفائدة المؤسسة المبادرة من أجل ضمان عملية القرض الرهني ؛
* المبلغ الواجب على مؤسسة التدبير والإيداع أدائه لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد مقابل الديون مع بيان تاريخ هذا الأداء وكيفية إتمامه.

المادة 23

يضاف إلى المستند اتفاقية تفويت يجب أن تتطابق بنودها مع بيانات المستند ومع أحكام هذا القانون. وتنص هذه الاتفاقية من بين ما تنص عليه على تسليم الوثائق والسندات الممثلة للديون المفوتة أو المؤسسة لها والمتعلقة بتوابعها من ضمانات وكفالات ورهون حيازية إلى مؤسسة التدبير والإيداع.
يمكن أن تنص اتفاقية التفويت على ترتيب دين لفائدة المؤسسة المبادرة على كل أو جزء من علاوة تصفية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في حالة تصفيته.

المادة 24

يقيد احتياطيا على الرسوم العقارية المثقلة بالرهون عزم المؤسسة المبادرة على تفويت كل دين رهني وارد في المستند المشار إليه في المادة 22 أعلاه عن طريق تسليم ذلك المستند

وذلك بواسطة تصريح موقع ومصادق عليه يودعه ممثلو مؤسسة التدبير والإيداع القانونيون لدى المحافظة العقارية لمكان العقار المعني.

يجب أن تحدد في التصريح بالعزم لأجل إجراء التقييد الاحتياطي المراجع العقارية للأمالك المعنية والرهون المتصلة بها.

يظل التقييد الاحتياطي المذكور ساري المفعول إلى غاية تاريخ تقييد نقل الرهون العقارية المعنية على سجلات المحافظة العقارية.

المادة 25

يجب أن يتم تقييد نقل الرهون العقارية التي تضمن الديون المفوتة في إطار عملية تسنيد على سجلات المحافظة العقارية بطلب من مؤسسة التدبير والإيداع. وما دام لم يتم التقييد المذكور، تمارس المؤسسة المبادرة وحدها جميع الحقوق المتعلقة بالديون الرهنية المفوتة لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وحده وذلك وفق التعليمات الصادرة عن مؤسسة التدبير والإيداع.

المادة 26

لأجل إجراء تقييد نقل رهن مخصص لضمان دين رهنى مفوت بموجب المستند المشار إليه في المادة 22 أعلاه، توجه مؤسسة التدبير والإيداع إلى المحافظ على الأملاك العقارية لمكان العقار المسجل والمنقل بالرهن المعني مختصرا من المستند المذكور مرفقا بالوثائق المثبتة لصفة المؤسسة وذلك برسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم أو عن طريق إيداعها مقابل وصل.

لا تستلزم عملية النقل المذكورة الإدلاء بنظير الرسم العقاري أو الشهادة الخاصة لتقييد الرهن المعني.

المادة 27

- يجب أن يتضمن مختصر المستند المشار إليه في المادة 26 من هذا القانون ما يلي:
- بيان كل عقار مسجل ومثقل برهن يضمن ديناً رهنياً مفوتاً بموجب المستند المذكور وذلك بواسطة رقم رسمه العقاري ؛
 - تسميات وعناوين المؤسسة المبادرة والمدين بالكفالة الرهنية إن اقتضى الحال ومؤسسة التدبير والإيداع ؛
 - تاريخ المستند الناشئ عنه التقويت ؛
 - تاريخ تقييد الرهن المفوت ومراجعته ؛
 - تسمية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ؛

– تاريخ ووصف العقد المتعلق بالرهن الذي يضمن كل دين رهنى وارد في مختصر المستند.

المادة 28

يوقع المختصر المشار إليه في المادة 26 من هذا القانون من لدن ممثلي مؤسسة التدبير والإيداع والمؤسسة المبادرة القانونيين.
تعتبر المؤسسة المبادرة مسؤولة عن صحة المعلومات الواردة في مختصر المستند.

المادة 29

استثناء من أحكام الفصل 65 مكرر من الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري⁶، يجب إرسال أو إيداع مختصر المستند المشار إليه في المادة 26 أعلاه لدى المحافظة العقارية لمكان العقار المسجل في ظرف ثلاثين يوما من تاريخ توقيع المستند المذكور.

المادة 30

يعمل المحافظ على الأملاك العقارية بتقييد نقل كل رهن وارد في مختصر المستند المشار إليه في المادة 26 من هذا القانون لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

الفصل الثالث: آثار التفويت

المادة 31

يترتب بقوة القانون عن تفويت الديون الرهنية نقل ملكية الديون لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وفق المقابل المحدد في المستند. وتسقط الديون المفوتة من باب الأصول في حصيلة المؤسسة المبادرة.

ويسري أثر تفويت الديون على الأطراف ويعتد به تجاه الدائن وذوي حقوقه والأغيار ابتداء من التاريخ الذي تضعه مؤسسة التدبير والإيداع على المستند ويحل المفوت إليه بقوة القانون محل المفوت ابتداء من التاريخ المذكور دونما حاجة إلى موافقة أي طرف آخر.

6- أنظر الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

المادة 32

يترتب بقوة القانون عن تقويت الديون الرهنية نقل الرهون لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وكذا جميع الحقوق التابعة الأخرى المتصلة بالديون المذكورة مثل الضمانات والرهون الحيازية والكفالات والاستفادة من جميع عقود التأمين المكتتبة في إطار القروض الرهنية.

المادة 33

لا يشمل تقويت الديون ضمان ملاءة المدين إلا إذا كان المدين في التاريخ الذي يحمله المستند قد فقد ملاءته.

المادة 34

تسري آثار نقل الرهون المدرجة في مختصر المستند بين الأطراف وتجاه الأغيار ابتداء من التاريخ الذي تضعه مؤسسة التدبير والإيداع على المستند المذكور، على أن لا يكون ذلك التاريخ سابقا لتاريخ إيداع التقييد الاحتياطي وذلك مع مراعاة التقييد الاحتياطي المنصوص عليه في المادة 24 أعلاه والتقييد المنصوص عليه في المادة 25 أعلاه واستثناء من أحكام الفصلين 66 و67 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) والمتعلق بالتحفيظ العقاري.

المادة 35

استثناء من أحكام الفصلين 76 و77 والفقرة الثالثة من الفصل 85 من الظهير الشريف المذكور الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913):

- لا يترتب على التقييدات المحتملة المنجزة ما بين تاريخ إيداع التقييد الاحتياطي والتاريخ الذي يحمله المستند أي أثر على تقييد نقل الرهون المعنية ؛
- يستفيد تقييد نقل الرهون المعنية من الأولوية على أي طلب تقييد آخر يتعلق بالعقار المعني بالأمر والمقدم في نفس التاريخ الذي يحمله المستند مع مراعاة الاستثناء الوارد في المادة 29 أعلاه ؛
- يفترض للاعتداد بجميع الحقوق أن نقل الرهون على السجلات العقارية قد تم في التاريخ الذي يحمله المستند.

المادة 36

استثناء من أحكام الفصل 87 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، يتم التقييد المذكور على الرغم من أي تبليغ لأمر رسمي بالحجز العقاري للعقار المثقل بالرهن.

المادة 37

يترتب على العمليات المنصوص عليها في هذا القانون أداء رسوم التحفيظ العقاري المحددة طبقاً لنص تنظيمي.

الباب الرابع: تحصيل الديون الرهنية

المادة 38

تستمر المؤسسة المبادرة تحت مراقبة مؤسسة التدبير والإيداع في القيام لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بتحصيل الديون المفوتة والعمل بالعقود الرهنية أو الضمانات التابعة الأخرى ورفع اليد عنها وتنفيذها وذلك وفق الشروط المحددة في اتفاقية التحصيل المبرمة بين المؤسستين.

عندما تتوقف لأي سبب من الأسباب المؤسسة المبادرة عن ممارسة مهامها أثناء مدة وجود الصندوق، تمارس مؤسسة التدبير والإيداع المهام المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه. ويجوز لها أن تمارس تلك المهام بنفسها أو أن تفوض بموجب اتفاقية إحدى مؤسسات الائتمان المعتمدة قانوناً أو صندوق الإيداع والتدبير للقيام بالمهام المذكورة.

المادة 39

تستفيد المؤسسات المكلفة بالتحصيل المشار إليها في المادة 38 أعلاه في حالة عجز المدين بأحد الديون الرهنية المفوتة طبقاً للأحكام الواردة في هذا القانون بنفس الحقوق ونفس طرق التنفيذ فيما يتعلق ببيع الرهن التي كانت تستفيد منها المؤسسة المبادرة قبل تفويت الدين المذكور.

المادة 40

إذا تعذر استمرار المؤسسة المبادرة في تحصيل الديون، أعلمت مؤسسة التدبير والإيداع المدني المفوت دينه أو الطرف المكلف بأداء ذلك الدين برسالة مضمونة بتغيير الجهة التي تتولى تدبير تحصيل الدين. بعد انصرام أجل ثلاثين يوماً من تاريخ تسلم الرسالة المذكورة، يتعين على المدين أو على الطرف الذي يسدد مكانه أداء المستحقات التي حل أجلها إلى المؤسسة المكلفة بتحصيل الدين.

المادة 41

ابتداء من التاريخ الذي يحمله المستند، كل أداء قام به مدين أو ضامن أو كافل أو مؤمن أو أحد الأغيار إلى المؤسسة المبادرة أو أي شخص محدد في التبليغ المشار إليه في المادة 40 أعلاه للتسديد الكلي أو الجزئي لأي مبلغ متصل بدين تم تفويته وفقاً لهذا القانون، يتم

تحصيله لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسديد المستفيد من التقويت ويمكن لمؤسسة التدبير والإيداع في أي وقت المطالبة بهذا المبلغ لفائدة الصندوق المذكور.

الباب الخامس: تكوين صناديق التوظيف الجماعي للتسديد ونظام

تسييرها

المادة 42

يتم طبقاً لأحكام هذا القانون إعداد مشروع نظام تسيير صندوق توظيف جماعي للتسديد بمبادرة مشتركة من المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير والإيداع اللتين أسستا الصندوق المذكور. ويجب أن يتضمن البيانات التالية على الأقل:

- تسمية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ومدة قيامه وتسميته المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير والإيداع وعنوانهما؛
- وصف عملية التسديد المزمع القيام بها بما فيها زيادة الضمانة المحتملة والمبلغ الأدنى والأقصى لإصدار الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض ومواصفات الحصص والسندات المذكورة وإن اقتضى الحال فئاتها وفئاتها الفرعية ومرتبعتها ووجه الأفضلية والأسبقية؛
- الجدول الزمني لتوزيع السيولة لحاملي الحصص وإن اقتضى الحال لأداء سندات القرض رأسمالاً وفائدة وكيفية إجرائهما؛
- طبيعة المصاريف المترتبة على صندوق التوظيف الجماعي للتسديد ومبلغها وطريقة حسابها؛
- العمولات المزمع تحصيلها عند اكتتاب الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض؛
- الوسائل المتخذة لتغطية احتمالات عجز المدينين؛
- تاريخ فتح حسابات صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وختمها؛
- الشكليات والإجراءات المتعلقة بمسك حسابات السندات المفتوحة باسم أصحاب السندات التي أصدرها الصندوق؛
- طبيعة ووثيرة المعلومات الواجب تقديمها لحاملي الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض؛
- إجراءات وشروط تعديل نظام التسيير؛

- إجراءات توظيف الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض لدى المستثمرين واكتتابها وإصدارها وتوزيعها ونقلها ؛
- اسم مراقب الحسابات الأول ومدة انتدابه وإجراءات وشروط تبديله ؛
- إجراءات وشروط تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وإدارة أصوله ؛
- إجراءات وشروط استشارة حاملي الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض والقرارات التي قد يدعون إلى اتخاذها أو الإذن فيها أو المصادقة عليها والأغلبية اللازمة لذلك ؛
- الشروط والمعايير المطبقة على تدبير السيولة المتوفرة لدى صندوق التوظيف الجماعي وتوظيفها وإرصادها ؛
- الشروط والمعايير المطبقة على عمليات التغطية الممكن القيام بها في إطار تدبير السيولة المذكور ؛
- الحالات والشروط الخاصة بحل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وتصفيته ؛
- شروط إرساد علاوة التصفية إن اقتضى الحال ؛
- جميع البيانات المنصوص عليها في هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

المادة 43

يتم تأسيس صناديق التوظيف الجماعي للتسديد بالتوقيع على مشروع نظام تسييره من لدن الممثلين القانونيين لمؤسسي الصندوق الذي يحمل تاريخ التوقيع عليه.

يعلن عن تأسيس صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في الحال في صحيفة للإعلانات القانونية مدرجة في لائحة تحددها الإدارة المنصوص عليها في نص تنظيمي.

المادة 44

يجب على صناديق التوظيف الجماعي للتسديد أن تبين في جميع العقود والفاتورات والإعلانات والمنشورات الخاصة بها وفي جميع وثائقها الأخرى تسميتها متبوعة ببيان "صندوق توظيف جماعي للتسديد". كما يجب أن يبين في الوثائق الصادرة عن صناديق التوظيف الجماعي للتسديد تسمية وعنوان كل من المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير والإيداع.

فيما يخص جميع العمليات المنجزة لحساب الشركاء في الملكية، يجوز أن تحل تسمية الصندوق محل الشركاء في الملكية.

الباب السادس: مؤسسة التدبير والإيداع

المادة 45

نظرا لانهيار غرض صناديق التوظيف الجماعي للتسديد المحدثه تطبيقا لأحكام هذا القانون في غرض واحد، لا يحق لمؤسسة التدبير والإيداع القيام لحساب صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بأي نشاط آخر أو التعاقد في شأن التزامات أو ديون أو نفقات تدبير غير تلك المطابقة لغرض الصندوق والمنصوص عليها صراحة في نظام تسييره وفي أحكام هذا القانون.

المادة 46

تقوم مؤسسة التدبير والإيداع لحساب صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وباسمه باقتناء الديون الرهنية طبقا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون وكذا بكل زيادة ضمانه محتملة وتقوم بحيازة جميع السندات أو الوثائق الممثلة أو المؤسسة للديون المذكورة أو التابعة لها وتصدر لحساب صندوق التوظيف الجماعي للتسديد الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض وتؤدي مقابل اقتناء الديون المتفق عليه إلى المؤسسة المبادرة.

المادة 47

تقوم مؤسسة التدبير والإيداع بتدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد حصرا لفائدة حاملي الحصص وسندات القرض وفقا لما ينص عليه نظام التسيير والأحكام الواردة في هذا القانون.

دون الإخلال بالالتزامات الأخرى المنصوص عليها في هذا القانون، تعد المؤسسة المذكورة وكيلا لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد ويتحتم عليها تبعا لذلك التقيد بالأحكام المتعلقة بالالتزامات المترتبة على الوكيل كما ينص عليها الباب السادس من الكتاب الثاني من الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة مدونة الالتزامات والعقود. وبهذه الصفة ودون الحد من سلطاتها :

– تحصل السيولة المتأتية من أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بما فيها الأداءات المسبقة المحتملة وحصيلة بيع الضمانات وتوزعها على حاملي الحصص طبقا لنظام التسيير ولأحكام هذا القانون ؛

– تقوم إن اقتضى الحال بأداء رأس المال والفوائد والعلاوات أو الغرامات والمبالغ الأخرى المستحقة برسم سندات القرض طبقا لنظام التسيير ولأحكام هذا القانون؛

– توظف السيولة المتوفرة مؤقتا لدى صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 19 أعلاه كما توظفها في القيم التي تصدرها الخزينة إن كان نظام التسيير ينص على ذلك، وذلك في انتظار

- توزيعها على حاملي الحصص ودفعها إن اقتضى الحال إلى حاملي سندات القرض ؛
- تقوم بحيازة جميع الوثائق والسندات الممثلة والمؤسسة للأصول المفوتة وكذا جميع الوثائق والمحركات المتعلقة بها وتتولى حفظها ؛
- تمارس جميع الحقوق الملازمة للديون التي تتألف منها أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أو المتصلة بها ؛
- تمثل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أمام الأغيار وترفع الدعاوى أمام القضاء للدفاع عن حقوق ومصالح حاملي الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض وتطالب بها ؛
- لا يحق لها استخدام أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد لأغراضها الخاصة ؛
- يمكنها القيام لحساب صندوق التوظيف الجماعي للتسديد بعمليات تغطية. ويجب أن تنجز هذه العمليات لغرض واحد يتمثل في مطابقة الإمدادات المالية التي يتلقاها صندوق التوظيف الجماعي للتسديد مع تلك التي ينبغي له دفعها إلى حاملي الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض على أن ينص صراحة على هذه العمليات في نظام التسيير.

الباب السابع: تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد

المادة 48

- يجب أن يعهد بتدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد إلى مؤسسة تدبير وإيداع واحدة مستقلة عن المؤسسة المبادرة.
- يجب في جميع الحالات أن لا تتجاوز مساهمة المؤسسة المبادرة في رأسمال مؤسسة التدبير والإيداع نسبة الثلث.
- يجب الإشارة في نظام التسيير ومذكرة المعلومات المنصوص عليها في المادة 66 من هذا القانون إلى كل نفوذ يمكن أن تمارسه المؤسسة المبادرة على تدبير مؤسسة التدبير والإيداع بفعل مساهمتها عن طريق هيئة أو عدة هيئات في رأسمال مؤسسة التدبير والإيداع.

المادة 49

- لا يجوز أن تكون أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد كلا أو بعضا محل ضمان.
- لا يجوز لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد أن يقتضى بعد إصدار الحصص وعند الاقتضاء سندات القرض.

المادة 50

يترتب بقوة القانون على كل حكم نهائي صدر طبقاً للأحكام الجنائية المنصوص عليها في هذا القانون في حق مسيري مؤسسة التدبير والإيداع أو المؤسسة المبادرة انتهاء مهام المسيرين المدانين المذكورين وسقوط أهليتهم لممارسة تلك المهام.

يمكن علاوة على ذلك أن يطلب حاملو الحصص أو سندات القرض من المحكمة عزل المؤسسة المعنية.

المادة 51

في حالة عدم تقيد مؤسسة التدبير والإيداع بالتزاماتها تجاه صندوق التوظيف الجماعي للتسديد كما هي منصوص عليها في المواد من 45 إلى 47 من هذا القانون، يمكن عزل المؤسسة المذكورة بقرار صادر بالأغلبية المنصوص عليها في نظام التسيير. ولا يجوز أن تقل هذه الأغلبية عن نسبة 51% من حيث عدد حاملي السندات وقيمة السندات المصدرة.

المادة 52

في حالة عزل مؤسسة التدبير والإيداع وفقاً لأحكام المادتين 50 (الفقرة الثانية) و51 أعلاه، يجب أن يتم تعويضها في الحين بإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 5 أعلاه وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير. وتستمر مؤسسة التدبير والإيداع المعزولة ما لم يتم تعويضها في ممارسة مهامها وتظل مسؤولة عن تدبير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد والحفاظ على مصالح حاملي الحصص وسندات القرض.

المادة 53

في حالة توقف مؤسسة التدبير والإيداع عن ممارسة مهامها لأي سبب من الأسباب أو في حالة افتتاح مسطرة معالجة صعوبات المؤسسة المذكورة تطبيقاً لأحكام القسم الثاني من الكتاب الخامس من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة، يجب على حاملي الحصص وسندات القرض العمل على تعويضها في الحين وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

في حالة عدم تعيين مؤسسة تدبير وإيداع جديدة داخل أجل شهر من تاريخ توقف المؤسسة العاجزة عن ممارسة مهامها أو من تاريخ افتتاح المسطرة المشار إليها في الفقرة السابقة، يحق لكل حامل للحصص أو سندات القرض أن يطلب من الإدارة المنصوص عليها بنص تنظيمي⁷ تعيين مؤسسة مخول لها ممارسة مهام مؤسسة التدبير والإيداع تظل مكلفة بالمهام المذكورة إلى أن يتم تعويضها وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

7- أنظر المادة الثانية من المرسوم رقم 2.99.1054، السالف الذكر.

تظل مؤسسة التدبير والإيداع العاجزة مسؤولة تجاه الصندوق المعني طالما لم يتم تعويضها بأخرى ويجب عليها أن تتخذ كل الإجراءات اللازمة للحفاظ على مصالح حاملي الحصص وسندات القرض.

المادة 54

استثناء من الفصل 930 من الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة مدونة الالتزامات والعقود، لا يترتب عن توقف نشاط مؤسسة التدبير والإيداع انتهاء اتفاقية التحصيل المشار إليها في المادة 38 أعلاه. إذ تحل بقوة القانون مؤسسة التدبير والإيداع الجديدة بصفتها موكلا محل مؤسسة التدبير والإيداع العاجزة.

المادة 55

يعد تغيير مؤسسة التدبير والإيداع بمثابة قبول المؤسسة الجديدة لنظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد المعني بالأمر ويترتب عليه حلها محل مؤسسة التدبير والإيداع السابقة في جميع حقوقها والتزاماتها.

المادة 56

لا يحق في أي حال من الأحوال لحاملي الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض أو ذوي حقوقهم أو دائنيهم العمل على تقسيم صندوق للتوظيف الجماعي للتسديد خلال مدة قيامه عن طريق توزيع أصوله فيما بينهم أو بأي وسيلة أخرى.

المادة 57

لا يلزم حاملو الحصص بالديون المترتبة قانونا على الصندوق إلا في حدود مجموع أصوله أو إن اقتضى الحال في حدود جزء منها وبالتناسب مع ما يملكونه من حصص. لا يلزم حاملو سندات القرض شخصا بديون والتزامات صندوق التوظيف الجماعي للتسديد.

المادة 58

لا يسأل صندوق التوظيف الجماعي للتسديد عن ديون والتزامات المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير والإيداع وحاملي الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض. ولا يسأل إلا عن الالتزامات والنفقات التي يحمله إياها صراحة نظام تسييره وأحكام هذا القانون.

" يوجه كل حامل حصص وسندات قرض، في الحالات المنصوص عليها في الفقرة 2 بالمادة 53 من القانون السالف الذكر رقم 10.98 إلى الوزير المكلف بالمالية طلبا بتعيين مؤسسة مؤهلة لمزاولة مهام مؤسسة التدبير والإيداع."

المادة 59

لا يحق في أي حال من الأحوال للدائنين الشخصيين تجاه مؤسسة التدبير والإيداع والمؤسسة المبادرة المطالبة بديونهم من أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد أو من الذمة المالية لحاملي الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض.

المادة 60

تعد المؤسسة المبادرة ومؤسسة التدبير والإيداع مسؤولتين فردياً أو تضامناً تجاه الأغيار وحاملي الحصص وسندات القرض على ما ترتكبانه من مخالفات للأحكام القانونية والتنظيمية المطبقة على صناديق التوظيف الجماعي للتسديد وعلى خرقهما لبنود نظام التسيير وعلى الأخطاء التي ترتكبها في إطار المهام المسندة إليهما تطبيقاً لأحكام هذا القانون وببند نظام التسيير.

يمكن أن تصدر المحكمة المرفوعة إليها دعوى المسؤولية المنصوص عليها أعلاه بطلب من أي حامل للحصص أو سندات القرض عزل مسيري المؤسسة المبادرة أو مؤسسة التدبير والإيداع.

لا تسأل مؤسسة التدبير والإيداع شخصياً عن ديون والتزامات صندوق التوظيف الجماعي للتسديد التي تحملها أو ترتبت عليه وفقاً لبند نظام التسيير أو لأحكام هذا القانون.

المادة 61

يوضع صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في حالة تصفية :

- عند انصرام الأجل المحدد لقيامه في نظام التسيير ؛
- في الحالات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 18 أعلاه.

المادة 62

يتم نشر تصفية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في الحين بمسعى من مؤسسة التدبير والإيداع في صحيفة للإعلانات القانونية مدرجة في لائحة تحددها الإدارة المنصوص عليها بنص تنظيمي.

المادة 63

في حالة تصفية صندوق التوظيف الجماعي للتسديد، تزاوّل مؤسسة التدبير والإيداع مهام المصفي، وإلا عين المصفي من لدن رئيس المحكمة المختصة بطلب من أي حامل للحصص أو سندات القرض.

الباب الثامن: التزامات صناديق التوظيف الجماعي للتسديد

الفصل الأول: المعلومات

المادة 64⁸

يجب على مؤسسة التدبير والإيداع أن تبلغ إلى بنك المغرب المعلومات اللازمة لإجراء الإحصاءات النقدية.

المادة 65

يجب على مؤسسات التدبير والإيداع أن توجه إلى الإدارة المنصوص عليها بنص تنظيمي قصد الإخبار نسخة من أنظمة تسيير صناديق التدبير الجماعي للتسديد التي تديرها ونسخة من مذكرة المعلومات⁹ المنصوص عليها في المادة 66 أدناه.

المادة 66

يجب على كل مؤسسة للتدبير والإيداع إثر تأسيس صندوق التوظيف الجماعي للتسديد وقبل إصداره الحصص وإن اقتضى الحال سندات القرض أن تسلم لكل مكتب مذكرة للمعلومات تتضمن وصفا موجزا وجذاذة وصفية لجميع العناصر الأساسية لعملية التسديد المزمع إجراؤها.

تقوم المؤسسة المبادرة بإعداد المذكرة المنصوص عليها أعلاه قصد توظيف السندات التي أصدرها الصندوق لدى المستثمرين. ويوقع عليها ممثلان قانونيان للمؤسسة المذكورة.

8- تم نسخ أحكام الفقرة الأولى من المادة 64 بمقتضى المادة السادسة من القانون رقم 23.01 القاضي بتغيير وتنظيم الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.212 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) المتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سندات الصادرة بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.17 بتاريخ فاتح ربيع الأول 1425 (21 أبريل 2004)؛ الجريدة الرسمية عدد 5207 بتاريخ 6 ربيع الأول 1425 (26 أبريل 2004)، 1834.

9- أنظر المادة الثالثة من المرسوم رقم 2.99.1054، السالف الذكر.

المادة الثالثة

" تبلغ إلى الوزير المكلف بالمالية نسخة من أنظمة تسيير صناديق التوظيف الجماعي للتسديد ونسخة من مذكرة المعلومات المنصوص عليها في المادة 65 من القانون الأنف الذكر رقم 10.98."

المادة 67

يجب أن لا تتضمن المذكرة المشار إليها في المادة 66 من هذا القانون أي معلومات أو تصريحات كاذبة أو مغرضة تتعلق بأمر ذي أهمية وأن لا تغفل الإشارة إلى عنصر هام يكون بيانه مفروضا أو يعتبر ضروريا.

تعتبر المؤسسة المبادرة مسؤولة عن صدق وصحة المعلومات والتصريحات المتضمنة في المذكرة.

المادة 68

تلتزم مؤسسة التدبير والإيداع بأن تسلم إلى جميع حاملي الحصص وسندات القرض تقريرا سنويا عن كل سنة مالية وعن كل صندوق توظيف جماعي للتسديد تقوم بتدبيره، ما لم ينص في نظام التسيير على وتيرة أقل مدة لتسليم التقرير المذكور.

يجب توجيه نسخة من التقرير المذكور إلى الإدارة المنصوص عليها في نص تنظيمي¹⁰.

يسلم التقرير السنوي ستة أشهر على أبعد تقدير من اختتام السنة المالية. ويجب أن يتضمن كل تقرير الحصيلة وحساب العائدات والتكاليف وبيان أرصدة التسيير وجردا للأصول مصادق عليه من طرف مؤسسة التدبير والإيداع بالإضافة إلى معلومات أخرى تمكن من الوقوف على مسار أصول صندوق التوظيف الجماعي للتسديد. ويجب كذلك أن يبين التقرير الوضعية والتطور الحاصل فيما يتعلق بعجز المدينين ويبيع الضمانات وبالخسائر التي تعرضت لها ديون الصندوق.

المادة 69

يجب قبل توزيع التقرير السنوي المشار إليه في المادة 68 أعلاه أن يصادق مراقب الحسابات على الوثائق المحاسبية التي يتضمنها.

يجب أن توضع الوثائق المتضمنة في التقرير السنوي رهن تصرف مراقب الحسابات ثلاثة أشهر على أبعد تقدير من اختتام السنة المالية.

10- أنظر المادة الرابعة من المرسوم رقم 2.99.1054، السالف الذكر.

المادة الرابعة

" توجه نسخة التقرير السنوي عن كل سنة محاسبية فيما يخص كل صندوق من صناديق التوظيف الجماعي للتسديد التي تقوم بتدبيرها مؤسسات التدبير والإيداع المنصوص عليها في الفقرة 2 بالمادة 68 من القانون السالف الذكر رقم 10.98 إلى الوزير المكلف بالمالية الذي يرسل نظيرا منها إلى الوزير المكلف بالإسكان."

الفصل الثاني: الالتزامات المحاسبية

المادة 70

يحدد نظام تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسديد مدة السنة المحاسبية التي لا يجوز أن تزيد عن إثني عشر شهرا، غير أنه يمكن أن تمتد السنة المحاسبية الأولى على مدة أطول على أن لا تتجاوز ثمانية عشر شهرا.

المادة 71

يخضع صندوق التوظيف الجماعي للتسديد إلى قواعد محاسبية تحددها الإدارة المنصوص عليها في نص تنظيمي¹¹ باقتراح من المجلس الوطني للمحاسبة.

الفصل الثالث: المراقبة

المادة 72

تعين مؤسسة التدبير والإيداع لصندوق التوظيف الجماعي للتسديد مراقبا للحسابات. يعين مراقب الحسابات الأول من طرف مؤسسي صندوق التوظيف الجماعي للتسديد في نظام التسيير.

المادة 73

تطبق على صناديق التوظيف الجماعي للتسديد مع مراعاة القواعد الخاصة بها أحكام القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة الخاصة بشروط تعيين مراقبي الحسابات ولاسيما ما يتعلق منها بحالات التنافي وكذا سلطهم والتزاماتهم ومسؤوليتهم والنيابة عنهم وتجريحهم وعزلهم ودفع أجورهم.

المادة 74

يعلم مراقب الحسابات مسيري مؤسسة التدبير والإيداع بالخروقات والبيانات غير المطابقة للحقيقة التي يلاحظها أثناء القيام بمهامه.

11- أنظر المادة الخامسة من المرسوم رقم 2.99.1054 ، السالف الذكر.

المادة الخامسة

" تحدد القواعد المحاسبية التي تخضع لها صناديق التوظيف الجماعي للتسديد بقرار يصدره الوزير المكلف بالمالية باقتراح من المجلس الوطني للمحاسبة. "

المادة 75

يمارس حاملو الحصص الحقوق المعترف بها للمساهمين بموجب المواد 164 و179 من القانون رقم 17.95 السالف الذكر.
ويستفيد حاملو سندات القرض من هذه الحقوق.

الباب التاسع: أحكام ضريبية

المادة 76

تستفيد صناديق التوظيف الجماعي للتسديد بموجب هذا القانون من الإعفاء من الرسوم والضرائب التالية :

– رسوم التسجيل والتمبر المستحقة على العقود المتعلقة بتأسيسها وتملكها للأصول وإصدار سندات القرض والحصص وتقويتها وتغيير نظام تسييرها وعلى العقود الأخرى المتعلقة بتسيير صناديق التوظيف الجماعي للتسديد طبقاً للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل؛

– الضريبة المهنية (البناننا)؛

– الضريبة على الشركات وواجب التضامن الوطني فيما يتعلق بالأرباح التي حققتها في إطار غرضها القانوني.

تظل صناديق التوظيف الجماعي للتسديد خاضعة للالتزامات الضريبية المنصوص عليها في المواد من 26 إلى 33 و37 و38 من القانون رقم 24.86 المتعلق بالضريبة على الشركات¹² وإلا طبقت عليها العقوبات المقررة في المادتين 43 و44 والمواد من 46 إلى 50 من القانون المذكور.

المادة 77

تعتبر الحاصلات من أصول صناديق التوظيف الجماعي للتسديد بالنسبة إلى المستفيدين دخولا للتوظيفات ذات الدخل الثابت خاضعة للضريبة على حاصلات التوظيفات المالية ذات الدخل الثابت المحدثة بموجب المادة 6 من قانون المالية لسنة 1992 رقم 38.91.

تعمل صناديق التوظيف الجماعي للتسديد على اقتطاع الضريبة المذكورة في المنبع لفائدة الخزينة بدلا من الهيئات والأشخاص المشار إليهم في البند V من المادة 6 من القانون المذكور وتخضع للالتزامات المقررة في البند المذكور.

12- أنظر القانون رقم 24.86 المتعلق بالضريبة على الشركات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.86.239 بتاريخ 28 من ربيع الآخر 1407 (31 ديسمبر 1986)؛ الجريدة الرسمية عدد 3873 بتاريخ 20 جمادى الأولى 1407 (21 يناير 1987)، ص 67.

المادة 78

يعفى الأشخاص الطبيعيون المقيمون من الضريبة على الأرباح الناتجة عن بيع الأسهم وحصص المشاركة المحدثّة بموجب المادة 14 من قانون المالية الانتقالي رقم 45.95 عن الفترة الممتدة من فاتح يناير إلى 30 يونيو 1996، عن الأرباح الصافية المحققة على إثر تقويت الحصص المصدرة من لدن صناديق التوظيف الجماعي للتسديد.

الباب العاشر: العقوبات الجزرية

المادة 79

يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة من 100.000 إلى 500.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة للتدبير والإيداع الذين يرخصون خلافا لأحكام المادة 15 في استرداد الحصص أو استرجاع سندات القرض التي أصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد من قبل حاملي الحصص أو السندات.

المادة 80

يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة من 100.000 إلى 500.000 درهم مسيرو مؤسسة مبادرة الذين يقومون خلافا لأحكام المادة 16 (الفقرة الأولى) بتقويت أكثر من مجموعة من الديون الرهنية لفائدة صندوق توظيف جماعي للتسديد في عملية تسديد واحدة.

المادة 81

يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 5.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل شخص يقوم لفائدته أو لفائدة شخص آخر طبيعيا كان أم معنويا باستعمال تسمية تجارية بغير وجه حق أو اسم تجاري أو إشهار وبصفة عامة كل تعبير يفهم منه أنه شخص مؤهل لتسيير صندوق توظيف جماعي للتسديد أو لتحصيل ديون رهنية مفوتة وفقا لأحكام هذا القانون.

المادة 82

يعاقب بالحبس من شهر إلى سنة وبغرامة من 30.000 إلى 300.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة للتدبير والإيداع أو صندوق توظيف جماعي للتسديد الذين يرخصون خلافا لأحكام المادة 20 (البند 2) في اكتتاب الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للقيم المنقولة لخصص أو سندات قرض خاصة تتحمل إمكانية عجز المدينين.

يعاقب بنفس العقوبات مسيرو هيئة من الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للقيم المنقولة الذين يرخصون في اكتتاب من هذا القبيل أو يساهمون فيه.

المادة 83

يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفصل 357 من القانون الجنائي¹³:

- مسيرو مؤسسة مبادرة الذين يسلمون عمدا المستند أو مختصرا من المستند المنصوص عليهما على التوالي في المادتين 22 و 26 أعلاه تتضمن معلومات كاذبة أو غير تامة؛
- كل مراقب للحسابات قدم أو أكد عمدا؛ إما باسمه الخاص أو بصفته شريكا في شركة لمراقبة الحسابات معلومات كاذبة بشأن وضع صندوق توظيف جماعي للتسديد؛
- كل مسير مؤسسة مبادرة يوقع على مذكرة المعلومات المشار إليها في المادة 66 من هذا القانون تتضمن معلومات أو تصريحات خاطئة أو مغرضة تتعلق بأمر ذي أهمية أو تغفل الإشارة إلى عنصر هام يكون بيانه مفروضا أن يعتبر ضروريا.

المادة 84

يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر وبغرامة من 10.000 إلى 200.000 درهم :

- الممثلون القانونيون لمؤسسي صندوق توظيف جماعي للتسديد الذين يمتنعون عن إجراء النشر المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 43 أو يرفضون القيام بذلك؛
- مسيرو صندوق توظيف جماعي للتسديد الذين يعملون على توزيع التقرير السنوي المشار إليه في المادة 68 دون أن يصادق مراقب الحسابات على الوثائق المحاسبية المتضمنة فيه.

المادة 85

يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 200.000 درهم مسيرو مؤسسة للتدبير والإيداع الذين يقومون خلافا لأحكام المادة 45 بنشاط آخر لحساب صندوق توظيف جماعي للتسديد أو يتعاقدون في شأن التزامات أو ديون أو نفقات تدبير غير تلك المطابقة لغرض الصندوق والمنصوص عليها صراحة في نظام تسييره وفي أحكام هذا القانون.

13- أنظر الظهير الشريف رقم 1.59.413 الصادر في 28 جمادى الثانية 1382 (26 نونبر 1962) بالمصادقة على مجموعة القانون الجنائي؛ الجريدة الرسمية عدد 2640 مكرر بتاريخ 12 محرم 1383 (5 يونيو 1963)، ص 1253، كما تم تغييره وتتميمه.

المادة 86

يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة من 50.000 إلى 500.000 درهم مسيرو مؤسسة مبادرة أو مؤسسة للتدبير والإيداع الذين:

- يفوتون عن قصد لفائدة صندوق توظيف جماعي للتسنييد أو يقتنون لفائدته ديونا تكون محل نزاع أو ديونا قد تكون غير قابلة للتحصيل عند تاريخ تفويتها وغير مشفوعة برهن من الرتبة الأولى خرقا لأحكام المادة 17 أعلاه ؛
- يفوتون ديونا تدخل في باب أصول صندوق توظيف جماعي للتسنييد أو يرهنون الديون المذكورة رهنا حيازيا خرقا لأحكام المادة 18 من هذا القانون.

المادة 87

يعاقب بغرامة من 50.000 إلى 100.000 درهم مسيرو مؤسسة للتدبير والإيداع الذين :

- يوظفون سيولة متوفرة مؤقتا لدى صندوق توظيف جماعي للتسنييد في اقتناء ديون غير تلك المشار إليها في المادة 19 أعلاه أو في سندات غير قيم الخزينة ؛
- يخالفون عن قصد أحكام المادة 39 من هذا القانون.

المادة 88

يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة للتدبير والإيداع الذين لا يعملون خلافا لأحكام المادة 72 من هذا القانون على تعيين مراقب للحسابات.

المادة 89

يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 5.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة للتدبير والإيداع وكذا كل الأشخاص الواقعين تحت سلطتهم الذين يعرقلون عن قصد القيام بالمراجعات أو بالمراقبات التي يجريها مراقب الحسابات أو يرفضون إطلاعه على جميع الوثائق اللازمة لأداء مهمته.

المادة 90

يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 50.000 إلى 1.000.000 درهم مسيرو مؤسسة مبادرة أو مؤسسة للتدبير والإيداع أو مؤسسة مكلفة بتحصيل ديون صندوق توظيف جماعي للتسنييد الذين يختلسون عمدا أي مبلغ مرتبط بدين يحصلون عليه لفائدة صندوق التوظيف الجماعي للتسنييد.

المادة 1491

يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 20.000 إلى 500.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو مؤسسة مبادرة أو مؤسسة للتدبير والإيداع الذين:
- يرخصون ويقيدون في الحساب تفويت الحصص أو سندات القرض خرقا لأحكام المادة 9 أعلاه.

المادة 92

يعاقب بغرامة من 200.000 إلى 1.000.000 درهم مسيرو مؤسسة مبادرة أو مؤسسة للتدبير والإيداع الذين يملكون حصصا أو سندات قرض يصدرها صندوق توظيف جماعي للتسديد خرقا للفقرة الثانية من المادة 8 أعلاه.

المادة 93

يعاقب بغرامة من 1.000 إلى 5.000 درهم مسيرو مؤسسة للتدبير والإيداع الذين يغفلون وضع تسميتهم متبوعة بعبارة صندوق توظيف جماعي للتسديد على العقود أو الفاتورات أو الإعلانات أو المنشورات أو وثائق أخرى أو يغفلون وضع تسمية المؤسسة المبادرة أو مؤسسة التدبير والإيداع وعناوينها على هذه الوثائق.

المادة 94

في الحالات المنصوص عليها في المواد 83 و85 و86 و89 و90، يمكن أيضا معاقبة المخالفين بخمس سنوات على الأقل وعشر سنوات على الأكثر بالمنع من ممارسة واحد أو أكثر من الحقوق المنصوص عليها في الفصل 40 من القانون الجنائي.
يمكن أيضا أن يعاقب المخالف بالمنع من ممارسة كل نشاط يتعلق بصناديق التوظيف الجماعي للتسديد أو له ارتباط بهذه الصناديق لمدة من سنتين إلى خمس سنوات.
يجوز للمحكمة أن تأمر بنشر النص الكامل للأحكام الصادرة برسم العقوبات المنصوص عليها في هذا الباب أو ملخصات عنها في الجريدة الرسمية وفي صحف تقوم بتعيينها، على نفقة المحكوم عليهم.

المادة 95

تطبق أحكام هذا الباب الخاصة بالمسيرين على كل شخص قام فعلا بصفة مباشرة أو عن طريق شخص وسيط بممارسة مهام تسيير المؤسسة المعنية أو إدارتها أو تدبيرها.

14- تم نسخ أحكام البند الثاني من المادة 91 بمقتضى المادة السادسة من القانون رقم 23.01 القاضي بتغيير وتنظيم الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.212، السالف الذكر.

المادة 96

تضاعف العقوبات المقررة في هذا الباب في حالة العود.

يعتبر في حالة عود في مفهوم هذا القانون من يرتكب نفس الجريمة أو إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون بعد أن يكون قد حكم عليه بالحبس أو بالغرامة أو هما معا بحكم حائز لقوة الشيء المقضي به بسبب جريمة سابقة وذلك خلافا للفصلين 156 و157 من القانون الجنائي.

المادة 97

خلافا لمقتضيات الفصول 55 و149 و150 من القانون الجنائي، لا يمكن النزول عن الحد الأدنى للغرامات المقررة في هذا القانون ولا يمكن الأمر بإيقاف التنفيذ إلا فيما يخص العقوبات الحبسية.

المادة 98

يتولى مجلس القيم المنقولة أو المؤسسات الأخرى النصوص عليها بنص تنظيمي السهر على تقيد الهيئات المعنية بهذا القانون بالأحكام التشريعية و التنظيمية الجارية عليها.

122101568

الفهرس

قانون رقم 10.98 يتعلق بتسنيدي الديون الرهنية	5
الباب الأول: أحكام عامة	5
الباب الثاني: السندات التي تصدرها صناديق التوظيف الجماعي للتسنيدي	7
الباب الثالث: تفويدي الديون الرهنية	10
الفصل الأول: أحكام عامة	10
الفصل الثاني: كيفية إجراء التفويدي	12
الفصل الثالث: آثار التفويدي	14
الباب الرابع: تحصيل الديون الرهنية	16
الباب الخامس: تكوين صناديق التوظيف الجماعي للتسنيدي ونظام تسييرها	17
الباب السادس: مؤسسة التدبير والإيداع	19
الباب السابع: تسيير صندوق التوظيف الجماعي للتسنيدي	20
الباب الثامن: التزامات صناديق التوظيف الجماعي للتسنيدي	24
الفصل الأول: المعلومات	24
الفصل الثاني: الالتزامات المحاسبية	26
الفصل الثالث: المراقبة	26
الباب التاسع: أحكام ضريبية	27
الباب العاشر: العقوبات الزجرية	28
الفهرس	33

المصادر والمراجع

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب

- 1- القرآن الكريم
- 2- السنهاوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس، بيروت، دار إحياء التراث العربي، 1952 .
- 3- محمد جمال الدين زكي، العقود المسماة، الصلح، الهبة، القرض، مطابع دار الكتاب العربي، مصر، 1960 .
- 4- محمد مبارك، أراء بن تيمية في الدولة ومدى تدخلها في المجال الاقتصادي، دار الفكر، بيروت ، 1970 .
- 5- سيدي الهوا ري، إدارة البنوك، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1981.
- 6- محمد تقيّة، الإدارة المنفردة كمصدر للالتزام في القانون الجزائري وفي الشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984 .
- 7- محمد حسين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986 .
- 8- عرفات تقني الحسيني، التمويل الدولي، عمان، دار مجلاوي للنشر، 1990 .
- 9- أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، لسان اللسان (تهذيب لسان العرب الجزء الثاني، دار الكتب العلمية، لبنان، 1993 .
- 10- مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993
- 11- سمير عبد السيد التانغو، التأمينات الشخصية و العينية و الكفالة والرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازة، حقوق الامتياز، مطبعة الأطلس، القاهرة، 1994.

قائمة المراجع

- 12- إبراهيم مروان الخانجي، أثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان، الأردن، الجامعة الأردنية، 1995.
- 13- سليمان أحمد منير، الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1996.
- 14- حسن عبد الباسط جمعي، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996 .
- 15- محمد قاسم، محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، بيروت، 1997.
- 16- أنور سلطان، النظرية العامة للالتزام، (أحكام الالتزام)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997 .
- 17- علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 1997 .
- 18- محمد حسين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1997
- 19- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية والطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، 1998.
- 20- حسن علي خريوش، الأسواق المالية، "مفاهيم و تطبيقات"، دار زهران للتوزيع والنشر، عمان 1998.
- 21- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الجزء الثالث، الأوصاف، الحوالة، الانقضاء، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998 .
- 22- عبد الحميد عبد المطلب، العولمة واقتصاديات البنوك، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1998 .

قائمة المراجع

- 23- هندي منير إبراهيم، الأوراق المالية وأسواق رأس المال، دار المعارف، الإسكندرية، سنة 1999.
- 24- القزويني شاكر، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 25- محمد مطر، التحليل المالي والائتماني، (أساليب وأدوات الاستخدامات المالية)، دار النشر و التوزيع، عمان، 2000.
- 26- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك (دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع الإشارة إلى التجربة الجزائرية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 27- فلاح حسن الحسيني، مؤيد عبد الرحمن، الدوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر، الطبعة الاولى، 2000 .
- 28- عبد القادر بلطاس الاقتصاد المالي والمصرفي، (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 29- عبد الحميد وادي عطية، الاقتصاديات النامية، أزمت وحلول، دار الشرق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2001 .
- 30- طارق عبد العال حماد، إدارة المخاطر، (أفراد، شركات، بنوك)، الدار الجامعية، مصر، 2003.
- 31- هشام فضلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة، التوريق، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004 .
- 32- دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في قانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004 .

- 33- لعشب المحفوظ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2004 .
- 34- أحمد عبد الرحمن الملح، محمود أحمد الكندي، عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق، لجنة تأليف والتعريب والنشر، الكويت، 2004 .
- 35- مروان عطوان، الأسواق النقدية والمالية، البورصات ومشكلاتها في عالم النقد والقرض، الجزء 2، الطبعة الثالثة، ديون المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005 .
- 36- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 2005.
- 37- لواء محمد صالح قاسم، إدارة الأزمات والكوارث، دار الجامعية الجديدة، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2006 .
- 38- عبد الفتاح إسماعيل، نهال فريد مصطفى، الأسواق والمؤسسات المالية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007 .
- 39- محمد فاروق عبد الرسول، الحماية الجنائية لبورصة الأوراق المالية (دراسة مقارنة)، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2007
- 40- بلغرور بن علي، محمدي الطيب أمحمد، دليلك في الاقتصاد: النقدي، البنكي، الدولي الأسواق المالية، المالية العامة، دار الخلدونية، الجزائر، سنة، 2008 .
- 41- محمد رفيق المصري، التأمين وإدارة الخطر، تطبيقات على التأمينات العامة، دار زهران، عمان، الأردن، 2008 .
- 42- أحمد فاروق وشاحي، عملية التوريق بين النظرية والتطبيق، دراسة لأحكام القانون المصري والقوانين المقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008 .

- 43- عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2009.
- 44- محمد أحمد غانم التوريق (الماهية، المزاي، الإجراءات، العناصر، التوريق في الشريعة الإسلامية وتطبيقاته على بعض الدول العربية، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2009 .
- 45- سامر جلدة، البنوك التجارية والتسويق المصرفي، دار أسامة للنشر، عمان، الأردن، 2009 .
- 46- أشرف محمد دوايه، الأزمة المالية العالمية، رؤية إسلامية، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، القاهرة، طبعة أولى، 2009 .
- 47- فريد النجار، الاستثمار والتمويل الرهني العقاري، الدار الجامعية، مصر، الإسكندرية، طبعة 2009 .
- 48- إبراهيم بن حبيب كروان السعدي، قراءة في الأزمة المالية المعاصرة، دار جرجير الأردن، عمان، الطبعة الثانية، 2009 .
- 49- العوامسي مصطفى وآخرون، الأزمة الاقتصادية العالمية وتداعياتها على الشرق الأوسط، دار جليس الزمان للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، الطبعة الأولى، 2009 .
- 50- طارق عبد العال حماد، حكومة الشركات والأزمة المالية العالمية، الدار الجامعية، الإسكندرية، سنة 2009 .
- 51- الخضير محسن محمد، الإعصار التمويلي، نظرة متكاملة إلى الأزمة التمويلية العالمية، من حيث المظاهر والأسباب والعلاج، إتراك للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2009 .

52- محمود محمد حنفي محمود، الأحكام المتعلقة بالتورق في المصارف الإسلامية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2010 .

53- سميح مسعود، الأزمة المالية العالمية نهاية الليبرالية المتوحشة، المركز الكندي لدراسات الشرق الأوسط، مونتريال كندا، دار الشروق للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، الطبعة الأولى، 2010 .

54- أحمد محمد لطفي أحمد، التورق وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، دار الفكر والقانون، المنصورة، الطبعة الأولى، 2013

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- الرسائل الجامعية:

1- دراق محمد، بورصة القيم المتداولة وتمويل التنمية، أطروحة دكتوراه، تخصص العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 1999 .

2- شامي ليندة، الائتمان المصرفي، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001 .

3- محمد سقيم، السوق المالية بالمغرب، دراسة مقارنة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، شعبة العلوم السياسية، المالية العامة، جامعة الحسن الثاني، كلية الحقوق، الدار البيضاء، 2003-2004 .

4- أدريوش سفيان، تسنيد الديون الرهنية (مقاربة قانونية ومالية)، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، قانون الأعمال المغربي، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية، وجدة، المغرب، 2004، 2005.

قائمة المراجع

- 5- سلطان سلم حمد الله الدعي، "تطور إستراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن"، أطروحة دكتوراه، تخصص التمويل، جامعة الأردن، 2005.
 - 6- محمد سعيد الراضي، مفهوم القيم المنقولة في التشريع المغربي، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، قانون الأعمال، الرباط، 2006-2007 .
 - 7- هبة محمود طنطاوي الباز، الأزمة المالية المعاصرة، الأسباب والعلاج، الدروس المستفادة، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، قسم الاقتصاد، جامعة عين شمس، مصر، 2008 .
 - 8- بوشينة على نور الدين، التنظيم القانوني لتوريق الحقوق المالية، (دراسة تحليلية مقارنة بين القوانين الوضعية)، بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 2012 .
 - 9- سقلاب فريدة، التوريق المصرفي، كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، السنة الجامعية، 2016-2017 .
 - 10- زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، باتنة، الجزائر، 2016-2017
- ب- المذكرات الجامعية:**
- 1- فتيحة بكطاش، "الأزمة المالية الآسيوية، أسبابها، انعكاساتها ومعالجتها، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات الماجستير، تخصص نقود ومالية جامعة الجزائر، موسم 1998-1999 .
 - 2- مورقي أمال، تسيير القروض البنكية قصيرة الأجل، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2001-2002.

- 3- طالي لطيفة، الزواوي فريدة، القرض العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود، والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001 - 2002.
- 4- نوال زيتوني، انتاج السكن في ظل اقتصاد السوق، الآليات، الفاعلون والتكاليف، حالة جنوب غرب قسنطينة، مذكرة ماجستير تخصص التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2003.
- 5- رحمانى فايزة تمويل الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة مالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003 - 2005 .
- 6- الطروانة علاء الدين عوض، " تطوير نظام إنذار مبكر لتوقع الأزمات الاقتصادية في الأردن، رسالة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماجستير في الاقتصاد، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، الأردن، 2004 .
- 7- ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن" ، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP-Banque"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة ، 2005.
- 8- طالب عمر، أثر إعادة التمويل الرهني على تحسين أداء الائتمان البنكي، دراسة حاله (SRH)، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2006.
- 9- بولعسل شمس الدين، العولمة المالية وانعكاساتها على اقتصاديات الدول النامية، دراسة حالة الدول العربية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائري، السنة الجامعية 2006- 2007 .
- 10- مكدال سعدية، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

قائمة المراجع

- 11- علي أبو كمال ميرفت، الإدارة الحديثة لمخاطر الائتمان في المصارف وفقا للمعايير الدولية "بازل 2"، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين، 2007 .
- 12- عزوز عائشة، عولمة النظام المالي الدولي وانعكاساته على النظام المالي الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007
- 13- عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك، حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة مقدمة لنيل الماجستير في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008 .
- 14- زينب جوجو، تطورات الأزمة المالية العالمية الراهنة وانعكاساتها على النظام المالي الدولي، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماجستير، تخصص نقود ومالية، جامعة دالي إبراهيم، الجزائر، سنة 2008 .
- 15- عرار الياقوت، "التمويل العقاري" ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009.
- 16- صلاح الدين عمراوي، "السياسة السكنية في الجزائر" ، مذكرة ماجستير، تخصص ديمغرافيا، جامعة باتنة، 2009.
- 17- عبد الغاني بن علي، " أزمة الرهن العقاري وأثرها على الأزمة المالية العالمية"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة دالي إبراهيم، السنة الجامعية 2009-2010 .

- 18- يلس مباركة المولودة كباب، "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك الترقية في مجال السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011-2012.
- 19- سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2012-2013.
- 20- علي عدوان، نمذجة قياسية للقروض العقارية بفرنسا، دراسة قياسية تحليلية للفترة 1990، 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، علوم تجارية، تقنيات كمية للتسيير، السنة الجامعية 2012، 2013.
- 21- عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة باتنة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2013-2014.
- 22- أمحمد الشانع، "أثر عمليات التوريق في ظهور الأزمة المالية العالمية (2002-2009)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص نقود مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عمار ثلجي الأغواط، 2013، 2014.
- 23- مصطفى سميعة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الدولي للأعمال، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون والعلوم السياسية، تيزي وزو، السنة الجامعية، 2016-2017.

ثالثا: النصوص القانونية:

1-النصوص القانونية الجزائرية

أ-النصوص التشريعية

- 1- قانون رقم 64-277 مؤرخ في 10 أوت 1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج.ر.ج، عدد 26، صادر بتاريخ 25 أوت 1964.
- 2- الأمر رقم 66-178 مؤرخ في 13 جوان 1966، يتضمن احداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، ج. ر. ج، عدد 51 صادر بتاريخ 14 جوان 1966.
- 3- الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 29 ديسمبر 1966، يتضمن احداث القرض الشعبي الجزائري، ج. ر. ج، عدد 110 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1966.
- 4- أمر رقم 67-204 مؤرخ في 1 أكتوبر 1967، يتضمن احداث البنك الخارجي الجزائري، ج. ر. ج، عدد 82، صادر بتاريخ 6 أكتوبر 1967.
- 5- الأمر رقم 67-78 المؤرخ في 11 ماي 1967، يتعلق بالقانون الاساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج. ر. ج، عدد 40، صادر بتاريخ 16 ماي 1967.
- 6- الأمر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 38، صادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم
- 7-الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر. ج، عدد 42 سنة 1975.
- 8- الأمر 76 - 92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بالتعاونيات العقارية، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 12

قائمة المراجع

- 9- الامر 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل التجاري، ج. ر. ج، العدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي، 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، ج. ر. ج، عدد 34، صادر بتاريخ 30 ماي 1993.
- 10- قانون رقم 04-88 المؤرخ في 12 يناير 1988، يعدل ويتمم الأمر 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون التجاري ويحدده قواعد الخاصة.
- 11- قانون رقم 10-90 مؤرخ في 14 أبريل 1990، يتعلق بالنقد والقرض، ج. ر. ج، عدد 16، صادر في 18 أبريل 1990، ملغي بمقتضى الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26-08-2003.
- 12- القانون 30-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية.
- 13- الامر رقم 07-95 المؤرخ في 15 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، ج. ر. ج ، عدد 13 المعدل والمتمم بالقانون 04-06 المؤرخ في 1 فبراير 2006، ج. ر. ج، عدد 13.
- 14- امر رقم 08-96 الممضي في 10 يناير 1996، المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، ج. ر. ج، عدد 03 مؤرخة في 14 يناير 1996.
- 15- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج. ر. ج ، عدد 86.
- 16- قانون 04-03 المؤرخ في 17/02/2003، يعدل ويتمم المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23-05-1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج. ر. ج ، عدد 11 الصادر في 19-02-2003.
- 17- امر رقم 11-03 المؤرخ في 26-08-2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج. ر. ج ، عدد 52، صادر في 27-08-2003 معدل ومتمم.

قائمة المراجع

18- القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج. ر. ج. ، عدد 85.

19- قانون 05-06 مؤرخ في 20-02-2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، ج. ر. ج. ، عدد 15، صادر في 12-03-2006.

20- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، ج. ر. ج. ، عدد 21 مؤرخة في 23 أبريل 2008.

21- امر رقم 04-10 مؤرخ في 26-08-2010 يتعلق بالنقد والقروض، ج. ر. ج. ، عدد 50 صادرة في 2010/09/01 يعدل ويتمم الأمر 03-11 المؤرخ في 26-08-2003 يتعلق بالنقد والقروض، ج. ر. ج. ، عدد 52 صادر في 27-08-2003.

ب- النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل التجاري، ج. ر. ج. ، العدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، ج. ر. ج. ، عدد 34، صادر بتاريخ 30 ماي 1993 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 85-85 مؤرخ في 30 أبريل 1985، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونها الأساسي، ج. ر. ج. ، عدد 19 الصادر بتاريخ 01 ماي 1985.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 27 شوال الموافق لـ 12 ماي 1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج. ر. ج. ، عدد 25، الصادر بتاريخ 29 ماي 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتضمن القانون الأساسي الخاص للصندوق الوطني للسكن، ج. ر. ج. ، عدد 32.

قائمة المراجع

- 4- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 03 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر. ج، عدد 14 الصادر بتاريخ 03 مارس 1993.
- 5- مرسوم تشريعي رقم 93-01 مؤرخ في 19 جانفي 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج. ر. ج، عدد 14 صادر بتاريخ 09 فيفري 1993.
- 6- مرسوم تشريعي رقم 93-10 الصادر في 23 مايو 1993، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج. ر. ج، عدد 34 مؤرخة في 23 مايو 1993، المعدل والمتمم بالأمر رقم 96-10 الممضي في 10 يناير 1996، والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج. ر. ج، عدد 03 مؤرخة في 14 يناير 1996.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص للصندوق الوطني للسكن، ج. ر. ج، عدد 32.
- 8- المرسوم التنفيذي 95-338 المؤرخ في 30-10-1995 المتعلق بإعداد قائمة التأمين وحصرها.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 95-308 المؤرخ في 7 أكتوبر 1995، المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقترض لتمويل البناء أو شراء مسكن، ج. ر. ج، عدد 59، المؤرخة بتاريخ 11 أكتوبر 1995
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتعلق بإنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج. ر. ج، عدد 73 صادر بتاريخ 1997.
- 11- المرسوم التنفيذي 06-132 المؤرخ في 03/04/2006 ، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى.

قائمة المراجع

- 12- المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10-03-2010، يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي، وبناء سكن ريفي، ج. ر. ج، عدد 17، 2010.
- 13- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 15 نوفمبر يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 مؤرخ في 4 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل CNL في مجال الدعم المالي للأسر، ج. ر. ج، العدد 6، صادر بتاريخ 11 مارس 2000.

ج - الأنظمة

- 1- النظام رقم 90-09 المؤرخ في 14-08-1991، المحدد للقواعد الحذرية في تسيير البنوك والمؤسسات المالية.
- 2- النظام رقم 11-09 المؤرخ بتاريخ 14 أوت 1991 الذي يحدد قواعد الحذر في تسيير البنوك والمؤسسات المالية، المعدل والمتمم بالنظام رقم 95-04 المؤرخ في 20 أبريل 1995، ج. ر. ج، العدد 39 المؤرخ في 23 جويلية 1995، الملغى بالنظام رقم 14-01 المؤرخ في 16 فبراير 2014 يتضمن الملاءة المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية، ج. ر. ج، عدد 56 المؤرخة في 25 سبتمبر 2014
- 3- النظام رقم 92-01 مؤرخ في 22 مارس 1992 يتضمن تنظيم مركزية المخاطر وعملها، ج. ر. ج، عدد 08، صادر بتاريخ 07-02-1993، ملغى بمقتضى النظام 12-01 المؤرخ في 20/02/2012، المتضمن تنظيم مركزية المؤسسات والأسر وعملها، ج. ر. ج، عدد 36 صادر 13-06-2012.
- 4- نظام رقم 92-02 مؤرخ في 22 مارس 1992، يتضمن تنظيم مركزية للمبالغ غير المدفوعة وعملها، ج. ر. ج، عدد 08 صادر بتاريخ 07-02-1993.

قائمة المراجع

- 5- نظام رقم 92-03 مؤرخ في 22 مارس 1992، يتعلق بالوقاية ومحاربة إصدار شيكات بدون وفاء، ج.ر.ج، عدد 08 صادر بتاريخ 07-02-1993.
- 6- نظام رقم 94-13 المؤرخ في 1994/6/2، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج.ر.ج، عدد 72 المؤرخة في 02-06-1994.
- 7- نظام رقم 96-07، مؤرخ في 03-07-1996، يتضمن مركزية الميزانيات وتسييرها، ج.ر.ج، عدد 64، صادر في 27-10-1996.
- 8- نظام رقم 02-03 المؤرخ في 14-11-2002 يتضمن المراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، ج.ر.ج، عدد 84 صادر في 18-03-2003.
- 9- نظام رقم 02-03 المؤرخ في 14-11-2002، المتعلق بمسك الحسابات وحفظ السندات، لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها.
- 10- نظام رقم 05-07 مؤرخ في 15 ديسمبر 2005، يتضمن أمن أنظمة الدفع، ج.ر.ج، عدد 37، الصادر بتاريخ 04 جوان 2006.
- 11- نظام رقم 2000-01 مؤرخ في 13-02-2000 يتعلق بعمليات اعادة الخصم والقروض الممنوحة للبنوك و المؤسسات المالية، ج.ر.ج، عدد 12، مؤرخ في 12-03-2000، ملغى بالنظام رقم 15-01 المؤرخ في 19-02-2015، ج.ر.ج، عدد 37، صادر في 08/07/2015 المتعلق بعمليات خصم السندات العمومية واعادة خصم السندات الخاصة، والتقنيات والقروض للبنوك والمؤسسات المالية.
- 12- نظام رقم 11-04 المؤرخ في 24-05-2011 الذي يتضمن تعريف وقياس وتسيير ورقابة خطر السيولة، ج.ر.ج، عدد 54، المؤرخة في 02 أكتوبر 2011.
- 13- نظام رقم 11-08 المؤرخ في 28-11، يتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، ج.ر.ج، عدد 47 الصادر بتاريخ 2 أكتوبر 2011.

قائمة المراجع

14- نظام رقم 20-01- المؤرخ في 15 مارس 2020، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، الذي ألغى النظام رقم 13-01 المؤرخ في 08 أبريل 2013 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية.

15- التعليمات 94-74 المؤرخة في 29-11-1994 التي تشرح كيفية عمل نظام رقم 91-09 المؤرخ في 14-08-1991 المحدد للقواعد الحذرية في تسيير البنوك والمؤسسات المالية.

16- مقرر رقم 98-01 مؤرخ في 06 أبريل 1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج. ر. ج، عدد 27، 1998

2- النصوص القانونية المغربية:

1- مرسوم رقم 67-552 المتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندق، المؤرخ في 17 دجنبر 1968، الصادر في ج. ر. م، عدد 1937.

2- ظهير شريف بمثابة قانون رقم 211-93-1، متعلق ببورصة القيم الصادر في 21 سبتمبر 1993، الجريدة الرسمية المغربية، عدد 4223 في 06 أكتوبر 1993 المتمم بـ : -ظهير شريف رقم 245-96-1 صادر في 09 جانفي 1997 الجريدة الرسمية المغربية، عدد 4448 في 16 جانفي 1997.

- ظهير شريف 1-00-265، صادر في 1 سبتمبر 2000، الجريدة الرسمية المغربية، عدد 4828 في 07 سبتمبر 2000.

3- ظهير شريف بمثابة قانون رقم 212-93-1 يتعلق بمجلس القيم المنقولة صادر في 21 سبتمبر 1993، الجريدة الرسمية المغربية، عدد 4223 في 6 أكتوبر 1993.

قائمة المراجع

- 4- ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1-93-213 يتعلق بهيئات التوظيف الجماعي في القيم المنقولة، صادر في 21 سبتمبر 1993، الجريدة الرسمية المغربية، 4223 في 6 أكتوبر 1993.
- 5- ظهير شريف 1-96-246 الصادر في 9 جانفي 1997، بتنفيذ القانون 35-96 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب، الجريدة الرسمية المغربية، عدد 4448 بتاريخ 16 جانفي 1997.
- 6- ظهير شريف رقم 1-04-18 صادر في 21 أبريل 2004، الجريدة الرسمية المغربية، عدد 5207 في 26 أبريل 2004.
- 7- ظهير شريف رقم 1-06-13 صادر في 14 فبراير 2006 بتنفيذ القانون رقم 41-05 المتعلق بهيئات توظيف الأموال بالمجازفة، الجريدة الرسمية المغربية عدد 5404 في 16 مارس 2006.
- 8- ظهير شريف رقم 1-08-98 صادر في 20 أكتوبر 2008، بتنفيذ القانون رقم 33-06 المتعلق بتسديد الديون الناسخ للقانون 10-98 المعدل والمتمم للقانون 38-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول، الجريدة الرسمية المغربية، عدد 5684 في 20 نوفمبر 2008.
- 9- ظهير شريف رقم 1-13-21 صادر في 13 مارس 2013، بتنفيذ القانون رقم 43-13 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل، الجريدة الرسمية المغربية، عدد 6142، في 11 أبريل 2013 .
- 10- ظهير شريف رقم 1-99-1993 صادر في 13 جمادى الأولى 1420 الموافق لـ 25 غشت 1999، بتنفيذ القانون 10-98 الصادر في 16 سبتمبر 1999 .

11- ظهير شريف رقم 95-08-01 الصادر في 20 شوال 1424 (20 أكتوبر 2008)، بتنفيذ القانون رقم 06-33 المتعلق ببعض السندات القابلة للتداول.

رابعاً: المقالات والمنشورات:

1- إبراهيم مزبود، "السوق المالي العقاري ودره في إرساء نظام لتمويل السكن"، الملتقى الدولي حول: أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، جامعة المدية، الجزائر، 24-25 ماي 2012.

2- رزيق كمال، بوكابوس مريم، "دور البنوك في دعم تمويل القطاع السكني في الجزائر"، الملتقى الدولي حول "أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق"، جامعة المدية، الجزائر، يومي 24-25 ماي 2012.

3- رشيد سالمي، "مضامين السياسات السكنية في الجزائر"، الملتقى الدولي حول: أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، جامعة المدية، الجزائر، يومي 24-25 ماي 2012.

4- إبراهيم الكراشة، أطر سياسية ومعاصرة في الرقابة على أعمال البنوك وإدارة المخاطر، معهد السياسات الاقتصادية (صندوق النقد العربي)، أبو ظبي، مارس، 2006.

5- ربحان الشريف، حمداوي الطاوس، بورصة الجزائر، رهونات وتحديات التنمية، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 34، عنابة، جامعة باجي مختار، جوان 2013.

6- العسري عمر، البورصات المغاربية، بين تأثيرات الأوضاع الداخلية وتداعيات الأزمة العالمية، بورصة الدار البيضاء نموذجاً في إطار دراسة مقارنة مع محيطها المغاربي، المنظمة العربية للتنمية الإدارية (القاهرة)، مؤتمر تداعيات الأزمة المالية العالمية، وأثرها على اقتصاديات الدول العربية، جمهورية مصر العربية، 4-5 أبريل 2009.

- 7- عمر طالب، عبد الحميد الغوفي، "إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظمة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH"، مجلة الأكاديمية المفتوحة في الدنمارك، العدد الثاني، 2007 .
- 8- سقلاب فريدة، حوالة الحق كآلية لنقل الأصول في عمليات التوريق المصرفي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 05، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012 .
- 9- منذر قحف، عماد بركات، التورق المصرفي في التطبيق المعاصر، قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك، أريد، الأردن، بحث مقدم لمؤتمر المؤسسات المالية الإسلامية، معالم الواقع وآفاق المستقبل، الذي أقيم في جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، 8- 10 مايو 2005.
- 10- بلعيساوي محمد الطاهر، "توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري" مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 2، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2010 .
- 11- محمود محي الدين، "الأبعاد الاقتصادية والمالية للتوريق"، موسوعة التوريق 2، بحوث في التوريق وإدارة الموجودات والمطلوبات والرهونات العقارية، مجلة إتحاد المصارف العربية، 2002 .
- 12- كرستيان ملدر، "مواجهة الأزمات، مقال في مجلة التمويل والتنمية، عن صندوق النقد الدولي، وصندوق النقد العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي"، العدد 4، المجلد 39، ديسمبر 2002.
- 13- عيسى محمد الغزالي، "الأزمات المالية" سلسلة دورية، تعني بقضايا التنمية في الأقطار العربية، المعهد العربي للتخطيط بالكويت، العدد 29، ماي 2004.

- 14- عرفات الحسيني، الاقتصاد السياسي لأزمة أسواق المال الدولية، مقال في مجلة المال والصناعة، بنك الكويت الصناعي، العدد 25، 2007 .
- 15- زواوي الحبيب، " الاستقرار المالي والبنوك الإسلامية: تحليل تجريبي " ، مقالة في مجلة الدراسات الاقتصادية، العدد 16، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، جويلية 2010 .
- 16- أوكيل نسيم، " طبيعة الأزمات المالية التي ضربت الاقتصاديات الناشئة وإمكانية التنبؤ"، مقالة في مجلة جديد الاقتصاد، العدد 03، 2008 .
- 17- سمير آيت عكلاش، الأزمة العقارية وأثرها على معايير لجنة بازل، معارف/ مجلة علمية محكمة، العدد العاشر، جوان 2011 .
- 18- راندال دود، " الرهونات العقارية الثانوية: مجسات أزمة"، مقال في مجلة التمويل والتنمية، عن صندوق النقد الدولي وصندوق النقد العربي والصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي، المجلد 44، عدد 4، 2007 .
- 19- غويني العربي، الراهن والمحتمل من استمرار الأزمة المالية وتدهور أسعار البترول على الاقتصاد الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، الفترة ما بين 1-2 أبريل 2009، المجلد الثاني.
- 20- ممدوح الوالي، الأزمة المالية العالمية وآثارها على الاقتصاد المصري المؤتمر الرابع والأربعون، جامعة الإدارة العليا، تحت عنوان، "توازنات الاقتصاد الحر، العولمة والبعد الاجتماعي"، من 15 إلى 19 أكتوبر 2008 .
- 21- أمير ألفونس عريان، أثر الأزمة المالية العالمية على القطاع المصرفي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية للأزمة المالية العالمية، في الفترة ما بين 1-6 أبريل 2009، المجلد الثاني، كلية الحقوق، جامعة المنصورة.

- 22- محمد محمد عبد اللطيف، دور الدولة في مواجهة الأزمة المالية العالمية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المؤتمر العلمي الثالث عشر، في الفترة ما بين 1-6 أبريل 2009، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، المجلد الأول.
- 23- صبري عبد العزيز إبراهيم، التوريق وأثره في وقوع الأزمة المالية العالمية، في ضوء الفكر الإسلامي، بحث مقدم في مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المؤتمر العلمي الثالث عشر، في الفترة ما بين 1-6 أبريل 2009، بعنوان الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمة المالية العلمية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، المجلد الثاني، 2009 .
- 24- زايري بلقاسم، الأزمة المالية المعاصرة، "الأسباب والدروس المستفادة"، الملتقى الدولي الثالث حول إدار المخاطر في المؤسسات، الآفاق والتحديات 25-26 نوفمبر، جامعة سلف، 2005 .
- 25- بن رجم محمد خميسي، التوريق ووقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد الثامن، ديسمبر 2010، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010 .
- 26- حسين كامل فهمي، التورق الفردي والتورق المصرفي المنظم، بحث مقدم لمجلة الفقه الإسلامي الدولي، الدورة رقم 19، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة.
- قرار مجمع الفقه التابع لرابطة العالم الإسلامي، الدورة رقم 15، مكة المكرمة، 1991/10/31 .
- 27- سعد بوهراوة، التورق المصرفي، دراسة عملية نقدية للآراء الفقهية، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة رقم 19، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة.

- 28- عبد الرحمن يسرى، التورق، مفهومه وممارسته والآثار الاقتصادية المترتبة على ترويجه من خلال بنوك إسلامية، مجلة الفقه الإسلامي الدولي، الدورة رقم 19، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة.
- 29- إبراهيم فاضل الدبو، التورق حقيقته، أنواعه، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة رقم 19، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة.
- 30- بوزيان رحمانى هاجر، يوسف علي، "التوريق المالي و الأزمة المالية العالمية"، الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الرأهنة والبدائل المالية والمصرفية، المركز الجامعي، خميس مليانة، يومي 5-6 ماي 2009 .
- 31- نواره أحمد مصطفى الحلول الإسلامية لمعالجة الأزمات المالية الرأهنة، مؤتمر العالمي السنوي الثالث عشر، من الفترة 1-6 أبريل 2009، بعنوان الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمات المالية العالمية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية للأزمة المالية العالمية، المجلد الثاني، 2009 .
- 32- آيت زيان كمال، إلفي محمد، " تحليل وتشخيص الأزمة المالية العالمية، الرأهنة من منظور الاقتصاد الإسلامي، محاولة لاستنباط الدروس واستخراج الحلول"، مداخلة في الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الرأهنة والبدائل المالية والمصرفية، المركز الجامعي، خميس مليانة، يومي 5-6 ماي 2009 .
- 33- د. فوزي حاج أحمد، أ. رفيق نعماني، التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائري، 08 ديسمبر 2021، الملتقى الوطني الخامس عشر، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قائمة المراجع

34- أ. د. علي محي الدين القرة الداغي، الصكوك الإسلامية " التوريق وتطبيقاتها المعاصرة، دراسة فقهية اقتصادية، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، الدورة التاسعة عشر، الشارقة، 2009 .

خامسا: المواقع الالكترونية

1- www.bea.dz.com

موقع الانترنت الخاص بالبنك الخارجي الجزائري.

2- [http:// boubidi blog spot.com/2012/ 06 dcog- post- 6444-h](http://boubidi.blog.spot.com/2012/06/dcog-post-6444-h)

أيمن بوبيدي، منشور على موقع الإلكتروني التالي:

3- Sit officiel de la commision d'organisation et de surveillance des opération de bourse (COSOB) [www.cosob . org](http://www.cosob.org)

4- [www.casablanca. Bourse. Com](http://www.casablanca.Bourse.Com)

موقع بورصة الدار البيضاء (المغرب)

5- www.edvm.gov.ma الموقع الرسمي لمجلس القيم المنقولة (المغرب)

6- [arabe.html:// www.bld/arabe/immobl](http://arabe.html://www.bld/arabe/immobl)

الموقع الإلكتروني الخاص ببنك التنمية المحلية.

7- www.baraka.dz.com

8- www.SGCT.dz.com

الموقع الإلكتروني الخاص بشركة ضمان القروض العقارية.

9- [www. Cnl.gov. dz](http://www.Cnl.gov.dz)

الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

سعيد عبد الخالق، توريق الحقوق المالية، البوابة القانونية، منشور عبر شبكة الانترنت صفحة.

10- www.tashreaat.com/vieu.studies2.asp

11- www.srh.dz.com

قائمة المراجع

Guide pour l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès d'une banque, société de refinancement hypothécaire. 2001 .

12-www-al' Badeel –net/arabint 1006.htm

علواش إبراهيم، الأزمة المالية العالمية و أسبابها.

13- <http://drkhalil Hussein. Blogspot.com>

خليل حسين" سياسة مواجهة الأزمات المالية ، دار المنهل، بيروت، موقع خاص للدراسات والأبحاث الإستراتيجية .

14-www.jps.dir.com/Forum/Forum

سعيد عبد الخالق، توريق الحقوق المالية، دليل المحاسبين .

15- [https:// www.unionvest.org](https://www.unionvest.org)

أ. د. رمضان علي الشراح، الأزمات المالية العالمية، أسبابها، آثارها، انعكاساتها على الاستثمار بدولة الكويت، ملتقى دولي، الدورة الثالثة، 27، 28 أبريل 2009 .

المراجع باللغة الفرنسية

A- Ouvrages

- 1- ALPHANDRY, Claude, Les prêts, hypothécaires, collection que sais- je , PUF, paris, 1969
- 2- M. Benarbia. M. Atmani. la question du logement Alger: office des publication Universitaires. 1976.
- 3- TERRAY jaroues, la titrisation des crédits, GLN Editions 1990.
- 4- Amine Tarazi, Risque Bancaire (déréglementation Financière et réglementation prudentielle), presse universitaire de France.1996.
- 5- Jean Paul lacaze, les politique de logement, pari: Edition Flammarion, 1997.
- 6- Michel Rouch et Gérard Nolleau, le control de gestion Bancaire et Financière, Edition d'organisation, 1998.
- 7- Pierre Merlin et Françoise choy, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, France, presses universitaires de France, 1998.
- 8-Christian Gavalda et jean Stouffl, Droit Bancaire 4^{ème} édition, éditec, 1999.
- 9-GRANIER Thierry et JAFFEUX corynne, la titrisation (aspect juridique et financier) 2^{ème} edition, Economica, Paris, 2004.
- 10- Thierry Granur, groyne jaffaux. La titrisation, aspect juridique et financier, paris, Economica, 1997 .
- 11- Robert Boyer, Mario Dehove, Dominique plihon, les crises Financières, paris : la Documentation française, 2004 .

B- Thèse et Mémoires

- 1- - karim Ait Ammar, Le Financement de la Construction de lègement en Algérie, Mémoire de fin d'étude, Ecole nationale d'administration, 2001.

2- S.Bougaoua, "La gestion des crédit immobiliers", mémoire de fin d'étude, école supérieur de banque, 2003.

C- Revue et Rapports

1- Mathieu. M, "L'exploitant bancaire et le risque du Crédit" La revue banque Editeur, pari, 1995.

2- CNEP NWES, Revue trimestriel de CNEP- Banque, N° 9, 2002.

3- BOUZAR, chab, Revue Campus, N° 18, Tizi ousou, Université Mouloud Mammeri, juin, 2010

4- Herve Boulhol "Améliorer le Fonctionnement du marché du logement Français", Edition OCDE, 2010.

5- SGBV. Rapport d'actirrité 2010, Mars 2011.

<http://www.Cosob.org>

<http://www.sgbv.dz>

6- Ferry (C), trust et titrisation aux etas- unie (aspects juridiques) , Revue, de droit Bancaire , N° 40, 1993 .

D- Textes juridiques Français

1- Loi N° 88-1201 du 23 décembre 1988 , Relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant Création des fonds communs de Créance, JORF du 31 décembre 1988.

2-Décret d'application n° 89- 158 du 9 mars 1989, portant l'application des articles 34 à 42 de la loi n° 88- 1201 du 31 décembre relatif aux fonds communs de Créances, JORF du 11 Mars 1989.

3- Loi n° 93-06 du 4 janvier 1993 relative aux Sociétés Civiles de placement immobilier, aux Sociétés de crédit Foncier et aux Fonds Communs de Créances, JORF n° 3 du 04 janvier 1993.

4- La loi de finance 2005 et le développement du Marché Hypothécaire, Bulletin Mensuel de la SRH- SPA N° 5, Mai, 2005 .

الفهرس

1..... مقدمة

الباب الأول:

الإطار القانوني للقروض العقارية

9..... الفصل الأول: ماهية القروض العقارية

10..... المبحث الأول: التأسيس النظري لفكرة القرض العقاري

10..... المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية

10..... الفرع الأول: تعريف القروض العقارية

10..... أولاً: تعريف القرض

11..... ثانياً: تعريف القروض العقارية فقهاً

11..... ثالثاً: تعريف القروض العقارية تشريعياً

12..... الفرع الثاني: تصنيفات القروض العقارية

12..... أولاً: قروض عقارية تقليدية

13..... ثانياً: قروض عقارية تقليدية مؤمنة

14..... ثالثاً: قروض عقارية مؤمنة عن طريق إدارة إسكان عامة (حكومية)

14..... المطلب الثاني: خصائص القروض العقارية وأهميتها

15..... الفرع الأول: خصائص القروض العقارية

18..... الفرع الثاني: أهمية القروض العقارية

19..... أولاً: الأهمية السياسية

19..... ثانياً: الأهمية الاقتصادية

19..... ثالثاً: الأهمية الاجتماعية

19..... رابعاً: الأهمية المالية

20..... المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للقرض العقاري

20..... الفرع الأول: أطراف عقد القرض العقاري

20..... أولاً: المقرض

22	ثانيا: المقترض
24	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري
24	أولا: الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري بالنسبة لمؤسسة القرض
24	ثانيا: الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقترض
27	المبحث الثاني: الجوانب العملية للقرض العقاري (الادغام والتنفيذ)
27	المطلب الأول: إبرام عقد القرض العقاري
28	الفرع الأول: الإيجاب في عقد القرض العقاري
28	أولا: محتوى الإيجاب
29	ثانيا: آثار الإيجاب
30	الفرع الثاني: القبول في عقد القرض العقاري
31	أولا: صدور القبول في القرض العقاري
31	ثانيا: أجل القبول
33	المطلب الثاني: تنفيذ عقد القرض
33	الفرع الأول: التزامات المقرض (مؤسسة القرض)
33	أولا: الالتزام بالإعلام
34	ثانيا: الالتزام بنقل ملكية مبلغ القرض
35	ثالثا: الالتزام بتسليم مبلغ القرض
35	الفرع الثاني: التزامات المقترض
36	أولا: الالتزام بدفع أقساط مبلغ القرض
39	ثانيا: الالتزام بدفع الفوائد
41	المبحث الثالث: مخاطر القروض العقارية
41	المطلب الأول: مفهوم مخاطر القروض العقارية
41	الفرع الأول: تعريف المخاطر البنكية
41	أولا: تعريف الخطر
42	ثانيا: المخاطر البنكية (خطر القرض)

43	الفرع الثاني: أنواع المخاطر الناتجة عن القروض العقارية.....
43	أولا :المخاطر الاقتصادية.....
49	ثانيا: الخطر القانوني:.....
50	ثالثا: خطر عملياتي
51	المطلب الثاني: النظم المصرفية لتسير المخاطر
51	الفرع الأول: التقليل من المخاطر عن طريق قواعد الحذر
51	أولا: تحديد نسبة الملاءة لرأس المال.....
52	ثانيا: المؤونات المصرفية
53	الفرع الثاني مركزيات بنك الجزائر
57	المطلب الثالث الآليات المستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية.
57	الفرع الأول : رهن العقار محل التمويل
58	أولا: مفهوم الرهن العقاري
63	ثانيا: فعالية الرهن العقاري كضمان
67	الفرع الثاني: التامين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية
67	أولا: تعريف التامين على القرض العقاري
68	ثانيا: أهمية عقد التامين على القرض العقاري.....
69	ثالثا: مظاهر التامين على القرض العقاري.....
70	ملخص الفصل
71	الفصل الثاني: السوق المالية العقارية.....
72	المبحث الأول: السوق العقارية
72	المطلب الأول: مفهوم السوق العقارية.....
72	الفرع الأول: تعريف السوق العقارية.....
74	الفرع الثاني: السوق العقارية الابتدائية
75	الفرع الثالث: السوق العقارية الثانوية.....
76	أولا: تطور السوق الثانوية.....

76	ثانيا: أهمية السوق الثانوية.....
78	المطلب الثاني: السوق الرهنية في الجزائر
78	الفرع الأول: تطور التمويل الرهني العقاري في الجزائر
80	أولا: سياسة التمويل في الجزائر في التسعينات
81	ثانيا: المشاكل المطروحة في التمويل العقاري
82	الفرع الثاني: تشخيص حالة الرهن العقاري في الجزائر
83	أولا: في الجانب القانوني.....
84	ثانيا: في جانب السوق الابتدائية
84	ثالثا: في جانب البنوك والمؤسسات المالية
85	رابعا: في جانب الادخار السكني والإعانة المسبقة
87	الفرع الثالث: الإجراءات المعتمدة لتطوير سوق القروض الرهنية
87	أولا: مشروع تطوير القرض الرهني في الجزائر
88	ثانيا: تطهير العقار في الجزائر
89	ثالثا: دور قانون المالية لسنة 2005 في تطوير السوق الرهنية
90	المطلب الثالث: السوق الرهنية الفرنسية قبل صدور قانون التوريق 12/23 / 1988
90	الفرع الأول: السوق الرهنية قبل 1985:.....
92	الفرع الثاني: السوق الرهنية بعد سنة 1985:.....
93	الفرع الثالث: إنشاء صندوق إعادة التمويل الرهني.....
95	المبحث الثاني: نشأة وتنظيم سوق رأس المال
95	المطلب الأول: نشأة وتنظيم سوق رأس المال في الجزائر
95	الفرع الأول: نشأة رأس المال
97	الفرع الثاني: تنظيم سوق رأس المال:.....
97	اولا: الهيئات المؤسسية المنظمة لسوق رأس المال:
99	ثانيا: المتدخلون في سوق رأس المال
102	المطلب الثاني: نشأة وتنظيم سوق رأس المال في المغرب

102	الفرع الأول: نشأة سوق رأس المال
104	الفرع الثاني: تنظيم سوق رأس المال
104	أولا: الهيئات المؤسسية المنظمة لسوق رأس المال
108	ثانيا: المتدخلون في سوق رأس المال
112	المبحث الثالث: مصادر القروض السكنية الموجهة لتمويل السكن
112	المطلب الأول: المصادر المانحة للقروض البنكية الموجهة لتمويل السكن
112	الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
112	أولا: نشأته
113	ثانيا: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
114	الفرع الثاني: القرض الشعبي الجزائري CPA
114	أولا: نشأته
115	ثانيا: مهام القرض الشعبي الجزائري
116	الفرع الثالث: البنك الوطني الجزائري BNA
116	أولا: نشأته
116	ثانيا: مهام البنك الوطني الجزائري
117	الفرع الرابع: البنك الخارجي الجزائري BEA
117	أولا: نشأته
117	ثانيا: مهام البنك الخارجي الجزائري
118	الفرع الخامس: بنك التنمية المحلية
118	أولا: نشأته
118	ثانيا: مهام بنك التنمية المحلية
119	الفرع السادس: بنك البركة
119	أولا: نشأته
119	ثانيا: مهامه
120	المطلب الثاني: المؤسسات الداعمة لنشاط البنوك التجارية في تمويل السكن

120	الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن
120	أولاً: نشأته.....
121	ثانياً: مهامه
122	الفرع الثاني: شركة ضمان القروض العقارية
122	أولاً: نشأة شركة ضمان القرض العقاري
123	ثانياً: مهام شركة ضمان القرض العقاري
123	الفرع الثالث: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
123	أولاً: إنشاؤه
124	ثانياً: أهدافه
125	ثالثاً: المزايا التي يوفرها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
126	الفرع الرابع: المصادر الخارجية للتمويل العقاري
127	ملخص الفصل

الباب الثاني:

توريق الرهونات العقارية

130	الفصل الأول: الإطار القانوني للتوريق
131	المبحث الأول: مفهوم التوريق
131	المطلب الأول: التعريف بالتوريق
131	الفرع الأول: التعريف اللغوي
132	الفرع الثاني: التعريف الفقهي
133	الفرع الثالث: التعريف التشريعي للتوريق
134	أولاً: بالنسبة للتسمية
135	ثانياً: بالنسبة لمجال التوريق
136	المطلب الثاني: التوريق في بعض الأنظمة المقارنة و القانون الجزائري
136	الفرع الأول: التوريق في الولايات المتحدة الأمريكية
139	الفرع الثاني: التوريق في فرنسا

141	الفرع الثالث: التوريق في المغرب
142	الفرع الرابع: التوريق في بريطانيا
144	الفرع الخامس: التوريق في الجزائر
146	المطلب الثاني: موقع التوريق في النشاط المصرفي
146	الفرع الأول: الأساس القانوني للتوريق كآلية تمويلية
146	أولا: أساليب التوريق
156	ثانيا: نميز التوريق عن بعض التقنيات المشابهة له
159	ثالثا: التمييز بين التوريق وإعادة الخصم
161	الفرع الثاني: أهمية التوريق
162	أولا: توفير السيولة ونقل المخاطر
162	ثانيا: مساعدة البنوك على تحقيق نسبة الملاءة المصرفية
163	ثالثا: رفع معدل النشاط الائتماني
163	رابعا: زيادة الموارد المالية للبنوك
163	خامسا: تجنب البنك مشكلة عدم المطابقة
164	الفرع الثالث: مخاطر التوريق
164	أولا: خطر التضحية بالأصول المدرة
164	ثانيا: خطر التقليل من مراقبة درجة مخاطر الائتمان
165	ثالثا: صعوبة مراقبة تنفيذ السياسة المالية
166	رابعا: خطر الإقرار بعدم جدوى الأصول
167	المبحث الثاني: الأطراف الفاعلة في عملية التوريق
168	المطلب الأول: الأطراف المتدخلة في عملية التوريق (الجزائر)
168	الفرع الأول: الأطراف المتدخلة بصورة مباشرة
168	أولا: المؤسسة المتنازلة
171	ثانيا: الهيئة المكلفة بالتوريق
174	ثالثا: المؤتمر المركزي على السندات

الفرع الثاني: الأطراف المتدخلة بصفة غير مباشرة.....	175
أولا: المدين.....	175
ثانيا: المستثمرين	176
ثالثا: وكالات التصنيف الائتماني.....	177
المطلب الثاني: الأطراف المتدخلة في عملية التوريق في المغرب	179
الفرع الأول: المؤسسات الفاعلة أو المتدخلة.....	179
أولا: المؤسسة المبادرة في القانون رقم 06-33	179
ثانيا: مؤسسة التدبير	180
ثالثا: مؤسسة الإيداع	183
رابعا: استقلال المهام بين مؤسسة التدبير ومؤسسة الإيداع	184
الفرع الثاني: الأطراف الأخرى المتدخلة في عملية التوريق.....	187
أولا: صندوق التوظيف الجماعي للتسديد	187
ثانيا: المستثمرون الماليون	188
ثالثا: مجلس القيم المنقولة.....	189
ملخص الفصل الأول	191
الفصل الثاني: أثر التوريق على الأزمة المالية العالمية.....	192
المبحث الأول: ماهية الأزمات المالية العالمية	193
المطلب الأول: تعريف الأزمات المالية وأنواعها	193
الفرع الأول: تعريف الأزمات المالية	193
الفرع الثاني: أنواع الأزمات	195
أولا: أزمة العملة	195
ثانيا: الأزمة المصرفية	196
ثالثا: الأزمة الهيكلية	197
رابعا: أزمة الديون:	197
المطلب الثاني: أسباب الأزمات المالية وإدارتها	198

198	الفرع الأول: أسباب الأزمات المالية
198	أولاً: الأسباب الاقتصادية
201	ثانياً: الأسباب الأخرى للأزمات المالية
203	الفرع الثاني: إدارة الأزمات
204	أولاً: آليات تتبؤ صندوق النقد الدولي بالأزمات المالية:
206	ثانياً: آليات مواجهة الأزمات من قبل صندوق النقد الدولي.
208	المطلب الثالث: بعض الأزمات المالية.
208	الفرع الأول: أزمة الكساد الكبير (1929 - 1933)
208	أولاً: أسباب الأزمة
210	ثانياً: آثار الأزمة
210	الفرع الثاني: أزمة وول ستريت 1987 (الاثنين الأسود)
210	أولاً: أسباب الأزمة المالية 1987
211	ثانياً: نتائج أزمة 1987
212	الفرع الثالث: الأزمة المكسيكية
212	أولاً: الأسباب التي أثرت على النظام المصرفي في المكسيك:
213	ثانياً: أهم الإجراءات التي تم إتباعها لمعالجة أزمة المكسيك
214	المبحث الثاني: التوريق كأحد أسباب الأزمة المالية العالمية
215	المطلب الأول: أسباب ومراحل الأزمة المالية العالمية
215	الفرع الأول: جذور الأزمة المالية العالمية
215	أولاً: تمويل البنوك الأمريكية عمليات الإقراض بنظام الرهن العقاري.
216	ثانياً: التخفيض المقدم من قبل الحكومة الأمريكية لشروط الإقراض
217	ثالثاً: تغطية شركتي جيني ماي وفريدي ماك لـ 45% من مخاطر القروض العقارية...
218	رابعاً: بعض العوامل الأخرى التي أدت إلى بروز الأزمة المالية العالمية
219	الفرع الثاني: مراحل الأزمة المالية العالمية
219	أولاً: مرحلة ميلاد الأزمة

220	ثانيا: مرحلة النمو و التسارع
221	ثالثا: مرحلة الانفجار والنمو
222	رابعا: مرحلة الانحسار
222	خامسا: مرحلة الاختفاء والتلاشي
223	المطلب الثاني: تداعيات الأزمة المالية على الاقتصاد العالمي وخطط الإنقاذ لمواجهتها.
223	الفرع الأول: أثر الأزمة المالية العالمية على الاقتصاد العالمي
223	أولا: تراجع التوقعات بشأن النمو في الاقتصاد العالمي
224	ثانيا: أثر الأزمة المالية العالمية على أداء البنوك على المستوى العالمي
229	الفرع الثاني: خطط الإنقاذ لمواجهة الأزمة المالية العالمية
229	أولا : بنود خطة الإنقاذ المالي الأمريكي.
231	ثانيا: خطط الإنقاذ المنيعة من قبل فرنسا
232	ثالثا: التدابير الوقائية لتجنب آثار الأزمة المالية العالمية على الاقتصاد الجزائري
234	المطلب الثالث: التوريق المصرفي كأحد أسباب الأزمة المالية العالمية
234	الفرع الأول: التوريق سبب الأزمة المالية العالمية
237	الفرع الثاني: التوريق ليس سبب الأزمة المالية العالمية
240	الفرع الثالث: التوريق كأداة لتجنب الأزمات
243	المبحث الثالث: التوريق وفقا للأطر الإسلامية كحل لتفادي الأزمات
244	المطلب الأول: التوريق من وجهة النظر الإسلامية
244	الفرع الأول: التورق و التوريق الإسلامي
244	أولاً: تعريف التورق
246	ثانيا: العلاقة بين التوريق و التورق
247	ثالثا: الفرق بين التورق و التوريق
248	الفرع الثاني: مقارنة بين التوريق التقليدي و التوريق الإسلامي
250	الفرع الثالث: فوائد التوريق الإسلامي
251	المطلب الثاني: التوريق وأثره في وقوع الأزمة المالية العالمية في ضوء الفكر الإسلامي

الفهرس

251	الفرع الأول: الاقتصاد الورقي النقدي
253	الفرع الثاني: الاقتصاد الورقي المالي
255	الفرع الثالث: المشتقات المالية والرهن العقاري.....
255	أولاً: المشتقات المالية.....
255	ثانياً: الرهن العقاري.....
256	المطلب الثالث: الحلول المقترحة من منظور إسلامي
256	الفرع الأول: منع التوريق الغربي والأخذ بالتوريق الإسلامي.....
257	الفرع الثاني: الحل المذهبي والإيديولوجي للأزمة
259	ملخص الفصل
261	خاتمة
265	الملاحق
267	المصادر والمراجع
292	الفهرس.....

ملخص

تعتبر القروض الرهنية العقارية الأقل جاذبية في مجال الاستثمار لما فيها من مخاطر وأيضاً لأنها لا تتسم بالسيولة رغم أنها السوق الأكبر للديون في العالم، فعدم الرغبة في العقارات الاستثمارية طويلة الأجل بقروض رهنية ذات معدلات فائدة ثابتة كانت بمثابة تحدي في إيجاد آلية جديدة لإعادة تمويل القروض الرهنية، بخلاف المؤسسات المتلقية للودائع، البنوك والمؤسسات المالية. ومن هنا ظهرت آلية التوريق كتقنية جديدة لإعادة التمويل الرهني والحلول دون مخاطر القروض، وتوفر السيولة اللازمة لتشجيع البنوك على منح الائتمان دون تردد ولقد اعتبر توريق القروض الرهنية ذا أهمية بالغة، لأنه يهدف إلى تحويل الأصول غير السائلة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في الأسواق المالية، لكن رغم المزايا التي يحققها التوريق، إلا أنه ينطوي على العديد من المخاطر، فسوء استخدام هاتِهِ الأداة كان من بين أهم الأسباب التي أدت إلى الأزمة المالية العالمية سنة 2008، وما نتج عنها من آثار سلبية على اقتصاديات العديد من الدول وطرح بعض الحلول ومن بينها التوريق الإسلامي كحل لتفادي الأزمات المالية.

الكلمات المفتاحية: التمويل، القروض الرهنية العقارية، السوق العقارية، التوريق، الأزمة المالية العالمية، التوريق الإسلامي.

summary:

Real estate mortgage loans are considered the least attractive in the field of investment because of the risks they entail and also because they are not characterized by liquidity, despite it being the largest debt market in the world.

The lack of interest in long-term investment properties with mortgage loans with fixed interest rates represented a challenge in finding a new mechanism to refinance mortgage loans, other than deposit-taking institutions, banks and financial institutions.

Hence, the securitization mechanism emerged as a new technology for mortgage refinancing and solutions to reduce loan risks, and provides the necessary liquidity to encourage banks to grant credit without hesitation. Securitization of mortgage loans was considered of great importance, because it aims to transform illiquid assets into tradable securities in financial markets.

However, despite the advantages achieved by securitization, it entails many risks. The misuse of this tool was among the most important reasons that led to the global financial crisis in 2008, and the resulting negative effects on the economies of many countries, so that some solutions have been proposed including Islamic securitization as a solution to avoid financial crises.

Keywords: financing, Real estate mortgage loans, real estate market, securitization, global financial crisis, Islamic securitization.