

دور الرهون العقارية البنكية في مجال إنجاز السكن

The role of bank mortgages in the realization of housing

محمد ضويفي*، مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة البليدة 2-

m.douifi@univ-blida2.dz

راضية بن مبارك، مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة البليدة 2-

r.benmebarek@univ-blida2.dz

تاريخ إرسال المقال: 2025/03/21 تاريخ قبول المقال: 2025/10/29 تاريخ نشر المقال: 2025/11/29

الملخص:

مع تزايد النمو السكاني في الجزائر زادت الحاجة إلى السكن، لكن الكثير من الأفراد خاصة ذوي الدخل المحدود قد لا يستطيعون شراء أو بناء سكن، لذا يلجؤون إلى المؤسسات المصرفية لطلب قروض من أجل شراء أرض لبناء مسكن أو شراء مسكن في طور الانجاز أو سكنا كاملا أو سكنا مستعملا، إلا أن المؤسسات المصرفية تطلب ضمانات للقروض من الدرجة الأولى، وهي رهن عقار أو عدة عقارات لضمان تسديد القرض في الأجل المحدد له.

الكلمات المفتاحية: قرض، عقار، رهن، سكن، توريق.

Abstract:

With the continuous population growth in Algeria, the need for housing has increased. However, many individuals, especially those with limited income may not be able to buy or build housing. As a result, they request loans from banking institutions in order to buy land, build a house, buy a house in the process of completion, completed one, or used ones. But banking institutions require first-class loan guarantees; mortgages are one of several real estate properties to ensure that the loan is repaid within the specified time.

Key words: loan, real estate, mortgage, housing, securitization.

مقدمة:

تناول المشرع الجزائري الرهون الواردة على العقارات في القانون المدني ضمن الكتاب الرابع تحت عنوان "الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية"، وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني نجد أن الرهن العقاري قد يكون في شكل رهن رسمي أو في شكل رهن حيازي، فالرهن الرسمي عرفته المادة 882 على أنه عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار ضمانا للوفاء بالدين، بحيث يكون للدائن بمقتضى هذا العقد أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن هذا العقار في أي يد كان. أما الرهن الحيازي فعرفته المادة 984 على أنه عقد يلزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره يتم تسليم شيء (عقار أو منقول) إلى الدائن أو إلى شخص آخر يتم تعيينه من طرف المتعاقدان (الدائن المرتهن والمدين الراهن)، بحيث يترتب على هذا الشيء حق عيني يخول له حبس هذا الشيء إلى أن يستوفي الدين الذي يكون في ذمة المدين أو

ذمة الذي ضمنه ويكون لهذا الدائن حق التقدم والتتبع. وتجدر الإشارة إلى أن العقار في الرهن الرسمي لا ينتقل إلى الدائن المرتهن وإنما يخول له حق عيني على هذه العقار لضمان تسديد القروض، أما الرهن الحيازي العقاري فيشترط فيه نقل الحيازة إلى الدائن المرتهن.

باعتبار أن البنوك شركات تجارية تهدف إلى تحقيق الربح، فهي تخضع لقواعد النقد والقرض الذي تقرض عليه تطبيق قواعد الحذر، بحيث يجب ألا تمنح قروضا تفوق المقاييس التي يحددها مجلس النقد والقرض، كما يجب أيضا أن تطلب من طالب القرض تقديم عقار أو عقارات لضمان الوفاء بمبلغ القرض، ويرجع سبب طلب البنك لضمانات عينية تتمثل في الرهن العقاري هو أن هذا النوع من الرهن يعد ضمانا من الدرجة الأولى تمنح للبنك حق الأولوية لاستيفاء مبلغ القرض عند حلول الأجل، خاصة أن المحفظة المالية للبنوك تتكون غالبا من ودائع الجمهور وبالتالي يقع على عاتق البنك المحافظة عليها، كما يضمن للبنك عدم الوقوع في الإفلاس عند توقفه عن الدفع.

إن الضمانات العينية المتمثلة خاصة في الرهون العقارية هي مسألة حتمية لا مفر منها لأنها تسمح للبنوك باسترجاع القروض في الآجال المحددة، لأن البنك لا يكتفي بالضمان العام المنصوص عليه في المادة 188 من القانون المدني، بل يفضل وسائل ضمان أكثر فعالية من أجل تسديد القروض باستعمال وسيلة الرهن العقارية، وكما هو معروف عن هذه الأخيرة أنها تعد من وسائل الضمان التقليدية التي ما زالت تحتل مكانة أساسية، وتستخدم حتى اليوم لضمان تسديد القروض مهما كان نوعها.

تكمّن أهداف موضوع البحث في أن أزمة السكن في الجزائر لا زالت مطروحة إلى غاية اليوم، فهناك عوامل طبيعية أو عادية تتمثل خاصة في النمو السكاني الذي تشهده الجزائر منذ الاستقلال، وهناك عوامل إدارية ترتبط خاصة بالتخطيط والتسيير والاستشراف، وهناك عوامل موضوعية تخص العقار والتمويل خاصة بعد الأزمات المالية التي مرت بها الجزائر في الفترة الأخيرة بعد انهيار أسعار البترول، وعليه يقتضي الأمر البحث عن حلول وبدائل أخرى لتخفيف العبء على الخزينة، خاصة ما يتعلق بالتمويل المالي الذي يعد من أحد العوائق التي حالت دون تنفيذ العديد من البرامج السكنية العمومية وحتى الترفيات الخاصة.

الإشكالية التي يثيرها هذا الموضوع هي: كيف تم التحول في وظيفة الرهون العقارية البنكية من أداة للضمان إلى وسيلة حديثة لتمويل إنجاز مختلف برامج السكن في القانون الجزائري؟

للإجابة عن هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي لعرض مختلف النصوص القانونية والآراء الفقهية ذات الصلة بهذا الموضوع، ثم نحاول التعليق عليها باستخدام المنهج التحليلي. وقد قسمنا هذا الموضوع إلى محورين اثنين، نتناول في المحور الأول الرهون العقارية كضمان للقروض البنكية الممنوحة في مجال السكن، وفي المحور الثاني سنتناول الرهون العقارية البنكية كأداة لتمويل برامج السكن.

1. الرهون العقارية ضمان للقروض البنكية الممنوحة في مجال السكن

يلجأ الكثير من الأفراد والشركات التي تنشط في مجال الترقية العقارية، إلى البنوك من أجل إنجاز السكنات، وبما أن التمويل العقاري يعد طويل الأجل فنجد أن البنوك دائما تطلب ضمانات عينية من الدرجة الأولى لضمان استرجاع القروض، ألا وهي الرهون العقارية التي مازالت تمثل الوسيلة الرئيسة لضمان تسديد القروض العقارية، وقد تدخلت الدولة في هذا المجال من أجل تشجيع وتجسيد برامج السكن عن طريق إنشاء شركة التمويل الرهن، أو بما يسمى إعادة ضمان الرهون العقارية.

1.1 رهن العقار شرط لمنح القروض البنكية السكنية

سنتطرق إلى الشروط الموضوعية والشروط الشكلية لصحة عقد الرهن العقاري، الذي يعد ضمانا أو تأمينا عينيا للقرض الذي يمنحه البنك لإنجاز السكن سواء كان فردا أو مرقى عقاري أو تعاضدية.

1.1.1 الشروط الموضوعية المطلوبة في الرهن العقاري البنكية

بداية لن نميز بين الرهن الرسمي الذي يرد دائما على العقار والرهن الحيازي العقاري، لأن كلاهما محله عقار، فالهدف من دراستنا هذه تنصب على الرهن العقاري بصفة عامة الذي يعد ضمانا للقروض الممنوحة في مجال السكن، وباعتبار الرهن العقاري هو عقد، أي هو اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما¹، فيجب توافر أركان العقد وهي الرضا، المحل، السبب والشكلية.

1.1.1.1 اشتراط أهلية التصرف لصحة عقد رهن العقار

إذا رجعنا إلى القواعد العامة في القانون المدني الخاصة بشروط العقد، فعقد الرهن الوارد على العقار، يتم بمجرد أن يتبادل الدائن المرتهن والمدين الراهن التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، وفيه يتفق المتعاقدان على نوع الرهن الوارد على العقار فإما أن يكون رهنا رسميا أو رهنا حيازيا، وهنا يشترط أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، بحيث يستطيع أن يرهنه بنفسه إذا كان كامل الأهلية، أما إذا كان ناقص الأهلية، فيجوز للولي أو الوصي أو القيم أن يرهنه بالشروط المطلوبة قانونا، ويجوز لكامل الأهلية أن يوكل عنه من يرهن العقار، لكن يشترط في هذه الحالة أن يكون التوكيل في الشكل الرسمي وإلا كان باطلا². إذن القانون المدني اشترط في الرهن العقاري توافر أهلية التصرف في الراهن نفسه أو من يقوم مقامه أو الوكيل³.

بالنسبة لعديم أو ناقص الأهلية سواء لصغر في السن أو عته أو غيرها، فينوب عنه الولي أو الوصي أو المقدم تطبيقا لنص المادة 82 من قانون الأسرة، وعليه نجد أن المادة 88 من القانون نفسه أجازت للولي التصرف في أموال القاصر مثل بيع العقار أو قسمته أو رهنه لكن بشرط استصدار إذن من طرف القاضي، ويقصد بالإذن هو الترخيص الذي يمنحه قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر على عريضة، وذلك تطبيقا لنص المادة 479 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2.1.1.1 وجوب أن يكون العقار المرهون مملوكا للراهن

بالنسبة لمحل عقد الرهن الوارد على العقار يجب تحديد نوع الرهن، فقد يكون رهنا رسميا وهنا لا ينتقل العقار إلى حيازة الدائن المرتهن، وقد يكون رهنا حيازيا وسمي كذلك لأن العقار المرهون ينتقل إلى حيازة الدائن المرتهن، ونشير هنا أنه جرى التعامل في المؤسسات المصرفية في الجزائر على اختيار الرهن الرسمي، أو الرهن الذي يسمح ببقاء حيازة العقار المرهون لدى المدين الراهن، لأنه القروض السكنية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، سواء كانت لإنجاز سكن أو توسيعه أو ترميمه، تكون معدة للسكن أو مشغولة من طرف المدين المالك للسكن.

حسب المادتين 886 و 966 من القانون المدني فعقد الرهن الرسمي يكون محله دائما عقارا، وأن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون سواء كان الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين⁴، كما يشترط أن يكون العقار محل عقد الرهن، مما يجوز التعامل فيه ومما يجوز بيعه بالمزاد العلني⁵، وأن يكون أيضا معينا تعيينا دقيقا من حيث طبيعة العقار وموقعه ومساحته⁶، وأن يكون هذا التعيين في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق⁷.

3.1.1.1 وجوب أن يكون العقار المرهون موجها للسكن

حسب نص المادة 97 من القانون المدني فإذا كان سبب العقد غير مشروع أو كان السبب مخالفا للنظام العام والآداب العامة، كان عقد الرهن باطل بطلانا مطلقا، وعليه يكون عقد الرهن العقاري باطلا إذا كان القرض المضمون موجها لبناء سكنات واستغلالها في أعمال تمس أو تخل بالنظام العام والآداب العامة.

2.1.1 الشروط الشكلية المطلوبة في الرهون العقارية البنكية

بعد التأكد من توافر الشروط الموضوعية لصحة عقد الرهن العقاري، اشترط المشرع شروطا شكلية تتمثل في وجوب كتابة عقد الرهن، ثم بعد ذلك يتم المرور على إجراء القيد، ثم يتم شهر عقد الرهن.

1.2.1.1 اشتراط الكتابة في عقد الرهن العقاري

نص المشرع في الفقرة الأولى من المادة 883 من القانون المدني على وجوب إفراغ الرهن الرسمي في محرر رسمي أو بمقتضى حكم قضائي أو بمقتضى القانون، معناه إما أن يكون هناك رهن عقاري اتفاقي، وهنا يجب أن يكون العقد محررا من طرف موثق باعتباره ضابطا عموميا مكلفا بتحرير العقود في شكلها الرسمي، وقد يكون الرهن العقاري مقررًا بمقتضى القانون، أي رهن عقاري قانوني، وهنا تكفي الكتابة بين الطرفين، كأن تكون اتفاقية قرض بين المؤسسة المصرفية، بصفتها الدائن المرتهن، والمدين الراهن، كما قد يكون الرهن العقاري مقررًا بموجب حكم قضائي الذي يشترط فيه أن يكون سندًا تنفيذيا، وقد نصت المادة 61 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁸ على أن: "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

إن الرهن القانوني ينشأ بمقتضى القانون، وهنا نجد أن المشرع الجزائري أنشأ هذا النوع من الرهن لفائدة البنوك والمؤسسات المالية بموجب المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، المعدلة بموجب المادة 56 من قانون المالية لسنة 2005 التي نصت على أنه: "ينشأ لفائدة البنوك والمؤسسات المالية رهن قانوني على الأموال العقارية للمدين وذلك بهدف استرداد الالتزامات القائمة ضدهم"، هنا نلاحظ أن العبارة الأخيرة صيغت بشكل ركيك فنقول: "... بهدف استرداد الديون التي في ذمتهم أو ... بهدف استرداد القروض الممنوحة للأشخاص المدينين..."، لأن الالتزام يُنفذ ولا يُسترد.

إذن فالرهن القانوني يعطي للدائن المرتهن (بنك أو مؤسسة مالية) مركزا ممتازا، من حيث أن المؤسسة المصرفية هي التي تحرر العقد في شكل اتفاقية قرض مبرمة بينها وبين المدين المقترض، وفي هذه الحالة فإن البنك أو المؤسسة المالية هي التي تقوم بإجراء قيد الرهن دون حضور المدين الراهن، أيضا وخلافا للرهن الاتفاقي، تعفى المؤسسة المصرفية من تجديد الدين لمدة 30 سنة. أما بالنسبة للرهن الاتفاقي فيجب أن يحرر في الشكل الرسمي أي من طرف الموثق، أما مدة تجديد الدين فتختلف حسب مدة القرض.⁹

إن الرهون العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لم يشترط فيها المشرع الكتابة الرسمية، بل نجد أن المشرع بموجب المادة 140 من القانون النقدي والمصرفي الصادر سنة 2023¹⁰، نص على جواز إثبات عقد الرهن العقاري في شكل عقد عرفي، أي اتفاق بين المؤسسة المصرفية والمدين، علما أن هذا الاتفاق أو العقد عادة يكون وفق نموذج معد سلفا من قبل المصرفية المصرفية، بحيث لا يملك المدين حق مناقشة بنود عقد القرض، وطبعا يدخل هذا النوع من العقود في دائرة العقود التي تتم عن طريق الإذعان، لأن هناك من يعتبر أن هذا العقد يعتبر من عقود الإذعان.

2.2.1.1 قيد الرهون العقارية وتجديدها

تنص المادة 905 من القانون المدني: "تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري"، إذن حسب هذا النص فقد أحالنا المشرع على الأحكام التي تنظم الإشهار العقاري بالنسبة لقيد الرهون العقارية وتجديدها، فبالرجوع إلى المرسوم الخاص بتأسيس السجل العقاري، فقد أكد في المادة 10 منه على عدم تسليم العقود المثبتة للعقود العينية العقارية إلا بذكر كل البيانات المتعلقة بالعقارات وخاصة قيد الرهون العقارية.

بالنسبة لتجديد قيد الرهون العقارية فنجد أن المشرع لم يجعل هذا القيد أبديا، وإنما اشترط تجديده في مدة معينة وإلا زال أثره، وحسب المادة 96 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فقد حددت المدة التي تحتفظ خلالها فعالية الرهون بعشر سنوات ابتداء من تاريخ تسجيلها، وفي حالة عدم تجديدها قبل انقضاء هذه المدة يوقف أثرها، وهذه القاعدة جاءت عامة ولم تحدد طبيعة الرهن، وعليه يمكن القول أن ذلك يسري على الرهون الاتفاقية والرهون القانونية وحق التخصيص وحق الامتياز.

بالنسبة للقروض الممنوحة من المؤسسات المصرفية توجد أحكام خاصة بقيد الرهون وتجديدها، بحيث أن المادة 179 من قانون النقد والقرض لسنة 1990¹¹، رتبت رهنا قانونيا لصالح البنوك والمؤسسات المالية على الأموال غير المنقولة العائدة للمدين، وقد تم تحديد مدة إعفاء تجديد الرهن العقاري القانوني بثلاثين (30) سنة، لكن بعد إلغاء القانون رقم 90-10 سنة 2003¹²، تم حذف الأحكام المتعلقة بالرهن العقاري وأدرجت في قانون المالية لسنة 2003¹³، حيث نصت المادة 96 على مدة الإعفاء من التجديد وحافظت على مدة 30 سنة، وأكدت على إنشاء رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها، معناه إذا رجعنا إلى حرفية هذا النص فالرهن القانوني يكون على عقارات المدين فقط، وليس على عقارات الكفيل المرهونة لمصلحة المدين، وبالتالي فالرهن الذي يصدر من الكفيل لفائدة البنوك والمؤسسات المالية (أي الدائن) لا يمكن وصفه إلا بالرهن الاتفاقي، معناه لا يكون هناك رهن قانوني على عقارات الكفيل إلا برضاه، لأن النص القانوني واضح وصريح عندما نص على عبارة: "...العقارات المملوكة للمدين..."، وعليه نستنتج أن المشرع قد ميز بين الرهون القانونية والرهن الاتفاقية، إذ أن مدة الإعفاء من تجديد الرهن لا تتعدى 30 سنة في الأولى و10 سنوات في الثانية.

في سنة 2008 صدر قرار وزاري¹⁴، تضمن أنموذجين خاصين بالرهن العقاري، الأول خاص بجدول قيد الرهن، والثاني تضمن جدول تجديد قيد الرهن، فبالنسبة لجدول قيد الرهن فإنه يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة بالرهن العقاري من أهمها: ذكر المعلومات الخاصة بالدائن والمدين والكفيل إن وجد، سند الدين المضمون ومبلغه وتاريخ استحقاقه، العقار المثقل وأصل الملكية، تاريخ قيد الرهن، وإذا كان قيد الرهن معفى من التجديد فيجب ذكر مدة الإعفاء. أما بالنسبة لجدول تجديد قيد الرهن فتذكر تقريبا نفس البيانات الخاصة بالدائن والعقار المرهون، وهنا يجب ذكر تاريخ تجديد القيد، اسم ولقب المدين الأصلي، اسم ولقب الدائن الأصلي، اسم ولقب الدائن الحالي، وفي حالة تجديد القيد بصفة جزئية يجب ذكر التعيين الجديد للعقار.

إن الهدف من قيد الرهن العقارية هو نفاذها في حق الغير، حيث تنص المادة 966 من القانون المدني على أنه: "يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير، إلى جانب تسليم الملك للدائن أن يقيد عقد الرهن العقاري وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي"، إذن حسب هذا النص اشترط المشرع لنفاذ الرهن العقاري، أن يتم تسليم العقار للدائن باعتباره رهنا حيازيا، لكون أن حيازة العقار تنتقل من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن، لكن لا يشترط نقل الحيازة في الرهن الرسمي، والشرط الأساسي لنفاذ الرهن العقاري هو القيد¹⁵، وذلك قبل أن يكسب الغير أي حقا عينيا على العقار محل الرهن، وتكمن أهمية هذا القيد في إعلام وتببيه الغير على ما سيقدمون عليه بأي تعامل بشأن العقار المرهون.

نلاحظ أن المشرع في المادة 885 من القانون المدني، جعل عقد الرهن الرسمي صحيحا لمصلحة الدائن متى كان حسن النية عند إبرام العقد في حالة بطلان سند الملكية، وحسب تصورنا فإن هذا الحل قد يعزز أكثر دور الرهن الرسمي في ضمان القرض، من جهة، ومن جهة أخرى فإن منح هذه القروض ستشجع التعامل

بالرهون العقارية في مجال السكن، إما بالتنازل عن الرهون العقارية أو إعادة تمويلها، كما يمكن تحويلها إلى أوراق مالية متى ظهر بطلان سند ملكية العقارات محل الرهن بعد إشهارها.

3.2.1.1 وجوب شهر عقد رهن العقار في المحافظة العقارية

حسب المادة 50 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإنه يقع على عاتق المحافظ العقاري القيام بعملية الإشهار العقاري إذا كان الأمر يتعلق بتسجيل أي رهن قانوني أو قضائي دون أن يطلب الدفتر العقاري، فهل معنى ذلك أن قيد الرهن العقاري الاتفاقي يشترط فيه تقديم الدفتر العقاري؟ في قانون المالية لسنة 1996¹⁶، نجد أن المشرع قد أبقى بصفة كلية القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن من رسم الشهر العقاري، وهذا ما يعتبر نوعاً من المساعدة المالية غير المباشرة للأفراد، وتخفيفاً من الأعباء المالية عند شراء أو إنجاز سكن، كما يعتبر هذا الإعفاء تشجيعاً للمقرضين العقاريين على إنجاز السكنات، لكن نلاحظ أنه تم حصر هذا الإعفاء بالنسبة للقروض الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية فقط، وهنا كان من الأجدر توسيع هذا الإعفاء للأفراد الذين ينجزون أو يقتنون سكنات بتمويل ذاتي، وهذا من أجل تخفيف الطلب على السكنات التي تنجزها الدولة.

2.1 إعادة تمويل القروض البنكية الرهنية

لقد ظهرت جهود الدولة لإنعاش قطاع السكن مباشرة بعد الاستقلال من خلال التمويل المالي عن طريق مؤسسات متخصصة، كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، الصندوق الوطني للسكن (CNL)، مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، لأن هذه المؤسسات تتدخل مباشرة في تمويل ومتابعة إنجاز السكن، لكن توجد مؤسسات أخرى تتدخل في تمويل السكن وهي البنوك والمؤسسات المالية، وهناك مؤسسات تقوم بإعادة تمويل القروض الممنوحة في مجال السكن، حيث تم إنشاء شركة متخصصة في إعادة تمويل القروض الرهنية.

1.2.1 شركة إعادة التمويل الرهني مؤسسة لتطوير سوق القروض العقارية

شركة إعادة التمويل الرهني ((Société de refinancement hypothécaire (SRH))، هي مؤسسة مالية متخصصة في مجال الرهون العقارية، تحصلت على الترخيص من مجلس النقد والقرض بتاريخ 17 نوفمبر سنة 1997، ثم بعد ذلك تم اعتمادها من طرف محافظ بنك الجزائر بتاريخ 6 أبريل سنة 1998¹⁷، وتجدر الإشارة أن شركة إعادة التمويل الرهني تم إنشاؤها في شكل شركة ذات أسهم من طرف تسعة مساهمين مؤسسين وهم: الخزينة العمومية، خمسة بنوك عمومية وثلاث شركات تأمين.

يكن الهدف من إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني، من خلال تشجيع المؤسسات المصرفية على منح قروض عقارية لانجاز أو اقتناء أو ترميم السكن وهذا من أجل تطوير سوق القروض العقارية، لأن البنوك بصفة عامة والبنوك الأجنبية بصفة خاصة، لا تقبل على هذا النوع من القروض لطول أجل استردادها، بل أنها تحبذ القروض قصيرة الأجل.

2.2.1 الغرض من إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني

تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، وذلك من أجل تشجيعها على تدعيم العروض المتعلقة بالقروض العقارية لتمويل إنجاز، اقتناء، توسيع أو ترميم السكن، بحيث أن هذه الشركة تأخذ الرهون العقارية على عاتقها وتطرحها على شكل سندات في السوق المالية وبالتالي تصبح سندات استحقاق.

يشترط للاستفادة من إعادة تمويل القروض أن تكون المؤسسات المقرضة لها صفة بنك أو مؤسسة مالية معتمدة، كما تتأكد شركة التمويل الرهني من أن هناك تأمين كاف للقرض، وفي هذا الإطار تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بحيث يجب على المرقين العقاريين اكتتاب تأمين إجباري على برامج السكن لدى هذا الصندوق.

2. الرهون العقارية البنكية وسيلة لتمويل إنجاز السكن

إن رغبة المشرع الجزائري في إعطاء دور للرهون العقارية البنكية في مجال تمويل السكن، وعدم حصرها فقط في ضمان القروض أدى به إلى سن قانون جديد سنة 2006 يتعلق بتوريق القروض الرهنية¹⁸، وبالتالي بدأت بواحد توسيع وتطوير القروض الرهنية كأداة لتشجيع منح القروض العقارية، هذا من الناحية القانونية على الأقل، أما من حيث الواقع وكما رأينا في المحور الأول من خلال استغلال تقارير بنك الجزائر، لاحظنا أن هناك منح تصاعدي من سنة لأخرى بالنسبة لحجم القروض العقارية لكنها تبقى متواضعة.

نجد أن المشرع في المادة 2 من القانون رقم 05-06، قد عرّف التوريق على أنه عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، بحيث تتم هذه العملية على مرحلتين، المرحلة الأولى تتعلق بالتنازل عن هذه القروض والمرحلة الثانية تتعلق بتحويل هذه القروض إلى أوراق مالية.

1.2 عملية التنازل عن القروض الرهنية

نلاحظ أن المشرع قد تناول عملية التنازل عن القروض الرهنية من المادة 8 إلى المادة 21 من القانون رقم 05-06، وتعد هذه العملية المرحلة الأولى بالنسبة لتوريق القروض الرهنية.

1.1.2 الشروط الواجب توافرها في القروض الرهنية محل التنازل

قبل التعرض لهذه الشروط نحاول إيجاد مفهوم لعملية التنازل عن القروض الرهنية، فقد تم الإشارة في نص المادة 8 من القانون رقم 05-06 إلى عبارة «... بموجب اتفاق الطرفين»، كما أشارت المادة 10 إلى أنه: « لا يمكن مؤسسة التوريق شراء قروض...» وأشارت أيضا الفقرة الأولى من المادة 14 إلى عبارة «تسمية عقد التنازل عن القروض المدعمة برهون عقارية...».

إذ من خلال كل هذه المصطلحات يمكن تعريف عملية التنازل عن القروض الرهنية على أنها عقد يتم إثبات فيه الاتفاق بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة، عن التنازل عن القروض الرهنية، وتمثل هذه العملية شراء

بالنسبة لمؤسسة التوريق، وعملية بيع بالنسبة للبنك أو المؤسسة المالية المتنازلة عن القرض، إذن فعملية التنازل على القروض الرهنية تخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

1.1.1.2 الشروط الموضوعية للتنازل عن القروض الرهنية

حسب المواد 8 إلى المادة 21 من القانون رقم 06-05، يمكن حصر الشروط الموضوعية للتنازل عن القروض الرهنية فيما يلي:

1- أن تكون المؤسسة المتنازلة عن القروض الرهنية لها صفة بنك أو مؤسسة مالية، معناه لا يمكن استعمال تقنية أو وسيلة التوريق بالنسبة للقروض الممنوحة من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية عدا البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة من طرف بنك الجزائر.

2- أن تكون هذه القروض ممنوحة في إطار تمويل السكن فقط، وعليه لا يمكن مثلا استعمال وسيلة التوريق بالنسبة لقروض الاستهلاكية أو الصناعية أو السياحية وغيرها من القروض الأخرى، أي أن عملية التوريق في الجزائر حاليا محصورة فقط في العقارات ذات الاستعمال السكني، مع أنه في الدول الغربية اتسع فيها مجال التوريق إلى القروض السكنية¹⁹.

3- أن تكون القروض الرهنية غير متنازع فيها، وألا تتضمن خطر عدم التسديد عند تاريخ التنازل عنها.

4- أن تكون القروض المدعمة برهون عقارية من الدرجة الأولى .

5- أن تكون النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60 % .

2.1.1.2 الشروط الشكلية للتنازل عن القروض الرهنية

بالرجوع إلى المواد 14، 17 و 18 من القانون رقم 06-05، يمكن إجمال الشروط الشكلية للتنازل عن القروض الرهنية في شرطين هما:

1- أن يكون التنازل عن القروض الرهنية في جدول خاص يتضمن البيانات المتعلقة بتسمية عقد التنازل عن القروض الرهنية، وقائمة الديون المتنازل عنها ومبلغها ونسب الفائدة وأسماء المدينين وتعيين كل من المؤسسة المتنازلة ومؤسسة، مع ذكر تاريخ إيداع الجدول، وقد يتضمن هذا الجدول بيانات أخرى تخضع لاتفاق الطرفين.

2- يجب تسجيل نقل الرهون الضامنة للقروض العقارية المتنازل عنها، وذلك عن طريق إرسال نسخة من جدول التنازل للمحافظة العقارية المختصة إقليميا في أجل 30 يوما من تاريخ التوقيع على هذا الجدول بين الطرفين أي المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق، بحيث تتضمن هذه النسخة تعيين العقار المرهون واسم وعنوان كل من المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بالإضافة إلى المراجع المتعلقة بجدول الإرسال ومراجع تسجيل الرهن المتنازل عنه، ومراجع اتفاقية القرض.

2.1.2 إثبات التنازل عن القروض الرهنية

تنص المادة 8 من القانون رقم 05-06 على أنه: «يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة، بموجب اتفاق الطرفين»، من خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع لم يشترط الرسمية في عقد أو اتفاق التنازل عن القروض الرهنية هذا من جهة، كما أن المشرع لم ينص في تأشيريات القانون رقم 05-06 على القانون الذي ينظم مهنة التوثيق من جهة أخرى، لكن بالرجوع إلى نص المادة 61 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على أن كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي، ألا يعد هذا تناقضا؟

نلاحظ أن النص المتعلق بتوريق القروض الرهنية هو قانون، أما النص المتعلق بتأسيس السجل العقاري هو مرسوم وعليه طبقاً لمبدأ تدرج النصوص القانونية يطبق النص الأعلى درجة، رغم أن عقود التنازل عن القروض الرهنية خاضعة للإشهار في المحافظة العقارية بمفهوم المادتين 17 و18 من القانون رقم 05-06 السالف الذكر.

3.1.2 آثار التنازل عن القروض الرهنية

بالرجوع إلى المواد 11 و15/2 والمادة 19 من القانون رقم 05-06، استنتجنا آثار التنازل عن القروض الرهنية ويمكن تلخيصها فيما يلي:

- 1- يترتب على هذا التنازل نقل كل الضمانات والتأمينات المتعلقة بهذه القروض الرهنية بقوة القانون ودون أن يتوقف على قبول المدين.
 - 2- حلول مؤسسة التوريق محل البنك أو المؤسسة المالية المتنازلة عن القروض الرهنية بقوة القانون ودون أن يتوقف على قبول المدين.
 - 3- لا يكون هذا التنازل نافذاً في حق المدين المعني بالقروض إلا ابتداء من تاريخ تبليغه برسالة مضمونة يرسلها البنك أو المؤسسة المالية ويؤشر به في النسخة الأصلية.
- كخلاصة لآثار التنازل عن القروض الرهنية يمكن تكييف عملية التنازل عن القروض الرهنية كحوالة الحق من جانب الدائن، أي المؤسسة المتنازلة عن القرض طبقاً لنصوص المواد من 239 وما يليها التي تحكم حوالة الحق في القانون المدني.

2.2 تحويل القروض الرهنية البنكية إلى أوراق مالية

نشير أولاً أن المشرع قد تناول عملية إصدار الأوراق المالية في الفصل الثاني وتناول في الفصل الثالث عملية التنازل عن القروض الرهنية من القانون رقم 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، لكن هذا الترتيب جاء معكوس فمن المفروض أن تتم عملية التنازل على القروض الرهنية أولاً ثم تأتي بعد ذلك عملية إصدار الأوراق المالية وليس العكس.

1.2.2 كيفية إصدار الأوراق المالية

بالرجوع إلى المادتين 3 و4 من القانون رقم 06-05، تتم عملية تحويل القروض الرهنية، المتنازل عنها من البنك أو المؤسسة المالية، إلى أوراق مالية قابلة للتداول عن طريق هيئة تسمى مؤسسة التوريق، هذه الأخيرة تم تعريفها في المادة الثانية من نفس القانون على أنها هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية عن طريق إصدارها وتسجيلها لدى المؤتمر المركزي على السندات²⁰.

تحدد مؤسسة التوريق شروط إصدار هذه الأوراق المالية إما في شكل قسيمة أو بدونها وتحديد الفائدة أو الخصم وقد تكون الأوراق المالية اسمية أو لحاملها، كما تحدد شروط استرداد قيم الأوراق المالية، لكن السؤال المطروح في هذه الحالة، هل يمكن لمؤسسة التوريق التخلي عن هذه القروض أو إعادتها إلى البنوك والمؤسسات المالية خاصة في حالة عدم تحويلها إلى أوراق مالية، أو وجود مانع قانوني أو مادي حال دون عملية الإصدار؟

2.2.2 استرداد القروض الرهنية

لقد نص المشرع في المواد 22، 23 و24 من القانون رقم 06-05، على إمكانية استرداد القروض الرهنية من طرف المؤسسة المتنازلة، أي البنوك والمؤسسات المالية، لكن حسب تصورنا يوجد تناقض في نص المادة 22 من خلال جعل عملية استرداد القروض إلزام تفرضه مؤسسة التوريق على المؤسسة المتنازلة، ثم تحليلنا في نفس الوقت إلى الشروط المحددة في اتفاقية تسيير القروض المبرمة بين الطرفين واستردادها، وعليه فكيف يلتقي الإلزام مع الاتفاق.

كما رأينا في شروط عقد التنازل أنه يتم وفق مبدأ التراضي وعليه فتنفيذ عقد التنازل يفترض تنفيذه وفق أصول تنفيذ العقود ومنه لا يمكن أن يجتمع مبدأ التراضي مع التكليف في آن واحد. وحسب نص المادة 23 فإذا كانت المؤسسة المتنازلة قيد الإفلاس أو التصفية وذلك عند استرداد القروض، تقوم مؤسسة التوريق بالمطالبة فوراً بالمبالغ المستردة لحسابها وهذا قبل مباشرة الإجراءات القضائية كإفلاس.

خاتمة:

من خلال هذا البحث لاحظنا التطور الحاصل في التشريع الجزائري بالنسبة لدور الرهون العقارية في ضمان القروض العقارية وهذا هو دورها التقليدي، ثم إن هذا الدور مازال لحد الآن وتم تطويره عن طريق إنشاء شركات خاصة لإعادة تمويل هذه القروض الرهنية (شركة إعادة التمويل الرهني)، ثم إمكانية تحويل هذه القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في بورصة القيم المنقولة بصدور قانون 2006، لكن هذا القانون جاء متأخراً كون أن النص التشريعي المتعلق بالبورصة صدر سنة 1993 إلا أن الانطلاقة الفعلية لها كان سنة 1998، وعليه فإن نجاح عملية تمويل السكن عن طريق تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية مرهونة بوجود سوق مالي نشيط وهو ما لا نلاحظه اليوم في الجزائر لضعف التعامل في البورصة.

كما لاحظنا أن المشرع حصر عملية تمويل السكن عن طريق توريق القروض الرهنية للبنوك والمؤسسات المالية المانحة لهذه القروض وفي مجال السكن فقط دون القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى، ولعل

هدف المشرع هو إيجاد كل الصيغ الممكنة لإنعاش قطاع السكن، وذلك بالنظر إلى الحاجة المتزايدة عليه وأزمة السكن الموجودة حالياً.

كما أن نجاح عملية تمويل السكن عن طريق القروض الرهنية مرتبط بمبدأ إقبال المؤسسات المصرفية على القروض العقارية، لكن في الواقع نجد أن حجم القروض العقارية متواضعة جداً، ويعود ذلك لأسباب كثيرة منها طول مدة القرض الذي قد تصل إلى 30 سنة، كذلك نجد أن المؤسسات المصرفية الأجنبية العاملة في الجزائر لا تقبل على هذا النوع من القروض، بل تعتمد بصفة كبيرة على القروض الاستهلاكية قصيرة الأجل، دون أن ننسى مشكلة تطهير الملكية العقارية في الجزائر وعدم توفر الكثير من العقارات على سندات أو عقود تثبت الملكية العقارية، كما أن الكثير منها محل منازعات قضائية.

توجد مجموعة من الاقتراحات نود المساهمة بها بهدف تطوير القروض العقارية من جهة، وتنشيط وسيلة توريق القروض الرهنية لتشجيع تمويل السكن وتجديد الحظيرة العقارية:

- نقترح تعديل قانون توريق القروض الرهنية بتوسيع عملية إعادة تمويل برامج السكن للأشخاص الطبيعية والمعنوية وعدم حصرها في البنوك والمؤسسات المالية.
- الإسراع في عملية مسح الأراضي وإعداد الدفاتر العقارية بما يسمح للأفراد والمؤسسات الاستفادة من القروض العقارية لإنعاش قطاع السكن، لأنه في الواقع هناك ضعف في حجم القروض العقارية الممنوحة.
- يجب تنشيط آليات السوق المالية (البورصة)، لأن عملية توريق القروض الرهنية مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بوجود سوق مالي نشيط.

الهوامش:

- 1- المادة 54 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- 2- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر والأخير، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2005، ص ص 295-296.
- 3- الفقرة 2 من المادة 884 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- 4- المادة 884 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- 5- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سابق، ص 352.
- 6- المادتين 886 و 949 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- 7- الفقرة 2 من المادة 886 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- 8- مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 مؤرخة في 13 أبريل سنة 1976، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو سنة 1993، الجريدة الرسمية العدد 34 مؤرخة في 23 مايو سنة 1993.

- 9- جديدي معراج، الرهن العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 51، العدد الأول، 2004، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2004، ص 187.
- 10- قانون رقم 09-23 مؤرخ في 21 يونيو سنة 2023، يتضمن القانون النقدي والمصرفي، الجريدة الرسمية العدد 43.
- 11- قانون رقم 10-90 مؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية العدد 14، ملغى بالأمر رقم 11-03.
- 12- أمر رقم 11-03 مؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية العدد 52، معدل ومتمم.
- 13- قانون رقم 11-02 مؤرخ في 24 ديسمبر سنة 2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية العدد 86.
- 14- قرار مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 20071، يحدد نماذج المطبوعات المستعملة في ميادين إجراء الإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده، الجريدة الرسمية، العدد 17 الصادرة يوم 30 مارس سنة 2008، ص ص 18-24.
- 15- المادة 58 من الأمر رقم 95-27 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1995 يتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 82.
- 16- المادة 904 من القانون المدني.
- 17- مقرر رقم 01-98 مؤرخ في 6 أبريل سنة 1998، الجريدة الرسمية العدد 27 الصادرة بتاريخ 3 مايو سنة 1998، ص 27.
- 18- قانون رقم 05-06 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية العدد 15.
- 19- كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 1، العدد 1، 2013، ص 218.
- 20- مرسوم تشريعي رقم 10-93 مؤرخ في 23 مايو سنة 1993 يتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية العدد 34، معدل ومتمم بالأمر رقم 10-96 المؤرخ في 10 يناير 1996، الجريدة الرسمية العدد 3، والقانون رقم 03-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، الجريدة الرسمية العدد 11.