

## إشكالات الرهون في تأمين القروض العقارية

الأستاذة: **قسوري فهيمة**

أستاذة مساعدة صنف "أ"

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة الحاج لخضر - باتنة -

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

يومي 17/18 فيفري 2013

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

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق و العلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

## مقدمة :

أدى اتساع نطاق التعاملات المدنية والتجارية إلى تزايد وتعدد أشكال تأجير الأموال بمنح قروض قصيرة ومتوسطة وطويلة الأمد، لتظهر المديونية بشكلها السلبي الذي تقابله حقوق الدائن المقرض، الذي يكون هاجسه الوحيد هو كيفية استرداد حقه بأي شكل من الأشكال.

وفي إطار حماية حقوق هذا الدائن منح المشرع الجزائري وسائل عدة مثل التأمينات الشخصية كالكفالة، تضامن وعدم قابلية الحق للإنقسام وغيرها، ومنحه تدعيما لحقه وحفاظا عليه بموجب "التأمينات العينية" والذي يقصد به تخصيص مال أو أكثر يمنحه المدين لضمان دين الدائن، وذلك بتقرير حق عيني على هذه المال أو هذه الأموال بموجبه يكون له الدائن-الأفضلية عن غيره في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال ، ويكون أيضا للدائن حق التتبع لهذا المال في أي يد كان ليمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين.

ونص المشرع الجزائري في الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم على التأمينات العينية (الحقوق العينية التبعية) في الكتاب الرابع تحت عنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية وذكر أنواعها وهي "حق الرهن الرسمي، الحيازي، الاختصاص، حقوق الامتياز" من المواد 882 إلى 1002، أما الرهن القانوني نص عليه في مرسوم تنفيذي رقم 132.06 المؤرخ في 3 أفريل سنة 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى.

ورغم تفاوت درجة أهمية التأمينات العينية بحسب محلها فإن التطبيق العملي أظهر أن عقد الرهن الرسمي والرهن القانوني هما سيدا التأمينات وأحيطا بعدة إجراءات قانونية، أوجب المشرع الجزائري توافرها لحماية كل من المدين الراهن والدائن المرتهن الذي يكون المرقي العقاري أو البنوك.

وباعتبار الرهون الوسيلة الأكثر استعمالا والأكثر ضمانا للقروض الممنوحة في إطار الاستفادة من السكن في إطار الترقية العقارية، ورغم تعقد إجراءاته إلا أنه يعد الضمانة الوحيد للدائن المرتهن المرقي العقاري أو البنوك لأنه يرد على العقار الذي بقي ومازال مصدر الوحيد للثروة لتأمين القروض العقارية.

ويعترض الرهن كضمان للقروض العقارية عدة إشكاليات :

- أحدهما مرتبط بمسألة ثبوت ملكية الراهن للعقار التي تطرح إشكاليات وحالات رهن العقار المملوك على الشيوع بعد وفاة المالك ، ورهن ملك الغير وحكمها بسبب تبادل ملكية العقارين، ورهن المباني المقامة على أرض الغير ، وحالة رهن المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي.

- ثانيهما نتيجة حتمية للأول وهي حالات إجراءات الحجز والتنفيذ على أموال المدين بحسب نص المادة 721 وما يليها من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، التي تقرر إمكانية رهن الملكية الشائعة في حين أن البنوك ترفضها كضمان للقروض العقارية .

وأهمية الرهون وإشكالياتها ظهرت بالشكل البارز في الوقت الحاضر بعد الأزمة المالية بما يعرف بـ " تسونامي الرهن العقاري" سنة 2007 بسبب عجز المقرضين سداد قروضهم العقارية في الولايات المتحدة بسبب ارتفاع أسعار الفائدة المفروضة على أرقام شراء العقارات<sup>1</sup>.

ولتفادي حصول مثل هذه الأزمة التي لم تأثر على الاقتصاد الجزائري كان لا بد من تناول الموضوع بالوقوف على جميع إشكاليات الرهون في تأمين القروض العقارية في إطار الترقية العقارية ولدراسة الموضوع نحاول الإجابة على الإشكالية التالية :

- إلى أي مدى تعد الرهون الضمانة الرئيسية للقروض العقارية الممولة للترقية العقارية في الجزائر؟

للإجابة على هذا الإشكال نتناول بالدراسة الخطة التالية:

مقدمة:

المبحث الأول : النظرية العامة للرهن الرسمي

المطلب الأول: تعريف الرهن الرسمي والقانوني

الفرع الأول : عقد الرهن الرسمي

الفرع الثاني : الرهن القانوني

المطلب الثاني: خصائص الرهن الرسمي والقانوني

الفرع الأول: الرهن الرسمي أو القانوني حق عيني تباعي

الفرع الثاني: الرهن الرسمي حق عيني تباعي عقاري

الفرع الثالث: الرهن الرسمي حق عيني تباعي عقاري غير قابل للتجزئة أو الإنقسام

المطلب الثالث: ملكية العقار المرهون وإشكالياته

الفرع الأول: شروط المال المرهون

الفرع الثاني: شرط ملكية المال المرهون

المبحث الثاني: الرهن العقاري والأزمة المالية.

المطلب الأول: طبيعة أزمة الرهن العقاري

الفرع الأول: مراحل وأسباب أزمة الرهن العقاري

الفرع الثاني: تأثير الأزمة العالمية على الدول العربية

الفرع الثالث: وجهة نظر الإسلام في أسباب الأزمات وتداعياتها

المطلب الثاني: أثر الأزمة المالية على الجزائر

الفرع الأول: عوامل تأثير الاقتصاد الجزائري بالأزمة المالية

الفرع الثاني: إجراءات مواجهة آثار الأزمة المالية العالمية

الخاتمة.

المبحث الأول: النظرية العامة للرهن الرسمي

إن كان التأمين العيني عبارة عن تخصيص مال المدين لضمان دين الدائن، فهذا الحق العيني على أموال المدين بموجبه يكون للدائن حق الأفضلية عن غيره في استيفاء ما له من المدين من المقابل النقدي لهذه الأموال. ويكون أيضا للدائن حق التتبع لهذا المال أو هذه الأموال في أي يد كان ليمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين<sup>2</sup>.

والتأمين العيني تختلف مصادره بحسب مصادر الالتزام فقد يكون الاتفاق أو القضاء أو القانون، فالرهن الرسمي والرهن الحيازي مصدرهما العقد أما الرهن القانوني

مصدره القانون بموجب المرسوم رقم 132/06 المؤرخ في 03/04/2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، وحق التخصيص مصدره القضاء أما حقوق الإمتياز فمصدرها القانون ، وتختلف هذه التأمينات بحسب محلها، فالتأمين الذي يكون محله عقارا هو الرهن الرسمي أو العقاري أو حق التخصيص، أما التأمين الذي يكون محله منقولا فيكون الرهن الحيازي أو حق الإمتياز.

فالرهن حق عيني عقاري تبعي مصدره الاتفاق أي العقد الرهن الرسمي نص عليه المشرع الجزائري في الكتاب الرابع تحت عنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية تناول في الباب الأول موضوع الرهن الرسمي بحسب القواعد العامة من حيث الإنشاء والآثار المترتبة عن قيامه وطرق إنقضائه ، وتطبيقا له الرهن الذي مصدره القانون وهو الرهن القانوني .

### المطلب الأول : تعريف الرهن الرسمي والقانوني

الرهن الرسمي هو رهن على عقار يلجأ إليه المكتتبين في عقود البيع على التصاميم في حالة عدم قدرتهم على سداد الأقساط، فيكون الرهن الرسمي ضامنا لسداد أقساط القرض الإتفاقي مع المؤسسات المالية والبنوك، أما الرهن القانوني هو الرهن على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و صندوق ضمان الصفقات العمومية لضمان تحصيل ديونها و الالتزامات التي تم الاتفاق عليها بموجب عقد القرض .

### الفرع الأول : عقد الرهن الرسمي

عرفت المادة 882 من القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي بأنه: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

حسب نص المادة 882 ق.م.ج فإن الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان .

أما الرهن العقاري نص عليه في المادة 966 قانون مدني جزائري واعتبره رهن رسمي على عقار وتنقل فيه العيابة إلى الدائن المرتهن الذي يمكنه الإنتفاع به وتأجيريه وتسديد ما عليه من تكاليف غير أن هذا الرهن غير معمول به على أرض الواقع لأن فيه

مساس بحق الملكية الثابتة للمدين المرتهن ، والمتداول هو تسمية الرهن الرسمي بالرهن العقاري .

**والملاحظ** أن نص المادة 882 ق.م.ج من حيث الصياغة معيبة فالمرشح ينظر إلى الرهن من جانب الدائن لاستيفاء حقه دون المدين الجدير بالحماية القانونية أيضا نظرا لخطورة عملية الرهن التي قد تفقده ملكية العقار في مقابل دين بسيط .

والمشرع بموجب نص المادة السالفة الذكر أخلط بين الرهن الرسمي باعتباره حق وبين الدعامة المثبتة لهذا الحق لأن الرهن الرسمي هو حق قد يثبت بالاتفاق (عقد) أو حكم قضائي أو بمقتضى القانون، فالخلط هنا بين الواقعة المنشأة له (العقد) وباعتباره حق عيني مستقل لأن مصادر الرهن الرسمي كحق يوجد اتفاق، حكم، قانون واقتصر التعريف على الاتفاق التعاقدي، وعلى هذا الأساس يكون الرهن القانوني في حقيقته كحق عيني رهن رسمي ومصدره هو القانون رقم 132/06.

وفي عبارة "يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة" جرت العادة على التمييز بين نوعين من الدائنين، الدائنين الذين لهم ضمان بغض النظر عن مصدره، وبين الدائنين الذين ليس لهم ضمان وهم الدائنين العاديين<sup>3</sup> لا يتمتعون بأي ضمان عيني فهل "التاليين له في المرتبة" فهل يقصد بأن لهم ضمان ولكن مرتبتهم متأخرة بالمقارنة مع صاحب الرهن (الدائن المرتهن) أم كل الدائنين؟ فأغفل المشرع الدائنين العاديين وذلك لزيادة الدقة والوضوح القانوني .

### الفرع الثاني : الرهن القانوني

تناولت المادة 883 ق.م.ج طرق إنشاء الرهن التي تكون بعقد رسمي (عقد الرهن الرسمي) أو حكم أو مقتضى القانون وباستقراء المواد نلاحظ أن :

الرهن الذي ينشأ بحكم هو حقيقة حق تخصيص :فهنا المشرع لم يوفق بأن جعل حق التخصيص نوع من الرهن الرسمي .

الرهن الرسمي في القانون الجزائري يمكن أن ينشأ بمقتضى القانون وهذا ما توافق فيه مع المشرع الفرنسي وخالف القانون المصري لأن القانون المصري الجديد أنفى نظام الرهن القانوني ، ويعرف الرهن القانوني بأنه : "رهن ينشأ بمقتضى القانون للدائنين على كل العقارات الحاضرة والمستقبلية يقع بقوة القانون أثناء نشوء الحق وكذلك في الفترة بين نشوء الحق وانقضائه".

في حين أبقى المشرع الجزائري على الرهن القانوني وإن كان نادر الوقوع لا توجد إلا حالات قليلة ينشأ فيها حق الرهن الرسمي قانوناً :

❖ ديون الجمارك التي تتمتع برهن رسمي بمقتضى المادة 292 من القانون رقم 07/79 المتعلق بقانون الجمارك.

❖ حالة نص عليها المشرع في المادة 24 من القانون رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري في أن الممول يتمتع برهن قانوني على عقارات المدين المملوكة له .

❖ الرهن المقرر لفائدة المؤسسات المالية ومؤسسات أخرى حسب نص المادة 96 من قانون المالية 2003 الصادر بموجب 11/02 المؤرخ في 25/12/2002 أسس المشرع الجزائري قانوناً قانونياً على الأملاك العقارية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها<sup>4</sup> ،

حيث نصت المادة 96 : " دون المساس بالأحكام المخالفة يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها ، يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقاً للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري، بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك وزبونها مبينة خاصة المبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن، تطلب مباشرة من قبل ممثل البنك المؤهل أو المؤسسة المالية الذي يقدم بنفسه لتسجيل هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً الجدولين المنصوص عليهما في المادة 93 من الأمر 63.76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يمثل الرهن القانوني بهذه الصفة سندا تنفيذياً وله نفس قيمة الحكم النهائي ، يعفى هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة ثلاثين سنة(30)سنة".

وتطبيقاً لمحتوى هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 03/04/2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى.

وفي إطار الترقية العقارية فإذا كان الرهن الرسمي على عقار السكني أو المحل التجاري يتم بالاتفاق بين البنك الضامن لقرض المستفيد بموجب عقد الرهن الرسمي الذي يحدد الالتزامات والشروط والأعباء ، فإن الرهن القانوني يوقع مباشرة على أملاك

المدنيين دون اتفاق مسبق بينهم وإنما يوقع قانونيا ويكون للبنك أو المؤسسات المالية الأخرى حق الأولوية والتقدم على جماعة الدائنين في العقار محل الرهن .

وتطبيقا لمبدأ حرية التعاقد حسب نص المادة 106 قانون مدني جزائري فإن الرهن القانوني إطاره جد ضيق مقارنة بالرهن الرسمي الأكثر تداولا لأن الرهن القانوني يطبق بقوة القانون دون معرفة المدين المرتهن بما يمس بحق الملكية، ويخضع الرهن القانوني حسب المشرع الجزائري لنفس أحكام عقد الرهن الرسمي حسب المادة 883 قانون مدني جزائري إلا في بعض الخصوصيات .

ترتبط بانعدام الإرادة في التعاقد ، وكذا في مدة تجديد الرهن الرسمي خلال مدة 10 سنوات لا بد من تجديده أما الرهن القانوني يعفى من التجديد لمدة 30 سنة .

### المطلب الثاني : خصائص الرهن الرسمي والقانوني

من خلال التعريف السابق يظهر ملامح الرهن الرسمي أو سلطاته التي يخولها الرهن الرسمي والقانوني لصاحب هذا الحق -البنك أو المؤسسات المالية الأخرى- خاصة سلطاته في الأفضلية وسلطاته في تتبع العقار مع الملاحظة أن تقدم الدائن بسلطة الأولوية في هذا الحق لا يرد على العقار نفسه ، وإنما على ثمن العقار بمعنى آخر أن حق الأفضلية الذي يتمتع به الدائن -البنك يمارسه على ثمن العقار وليس العقار لأن التنفيذ يكون بالحجز على العقار وثمرته، و في حالة هلاك هذا العقار على ما يقوم مقام العقار ولصاحب الحق (الدائن المرتهن) التنفيذ ما يستحق من تعويض بسبب الهلاك ويكون له حق الأفضلية كمرتته للعقار الهالك وهو مبلغ التأمين .

الرهن الرسمي أو القانوني كضمان عيني مقرر للدائن المرتهن-البنك والمؤسسات المالية الأخرى- لاستيفاء حقه من مال المدين الراهن تتعدد خصائصه فيما يلي:

### الفرع الأول: الرهن الرسمي أو القانوني حق عيني تباعي

بمعنى أن الرهن الرسمي يخول لصاحبه -الدائن المرتهن-سلطات مباشرة على الشيء موضوع الحق يستعملها دون وساطة شخص آخر ، وهذه السلطة تخوله استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة<sup>5</sup> فهي سلطات للمالك الأصلي كالحجز وبيع العقار وغيرها من السلطات ومع ذلك يتمتع بها أيضا الدائن المرتهن بموجب الرهن الرسمي.



لا يمكن تصور رهن رسمي قائم بذاته فهو يدور مع الدين المضمون وجوداً وعمداً صحةً وبطلاناً فلا ينشأ الرهن الرسمي إلا بوجود دين وإن كان يجوز أن ينشأ الرهن قبل الدين إذا كان مستقبلاً، فهو يضمن التزاماً مؤجلاً أو معلقاً على شرط<sup>6</sup>، وعلى شرط انقضاء الدين ينقضي الرهن، وإذا نشأ الدين باطلاً أو قابلاً للإبطال لحق هذا الأثر الرهن الرسمي.

### الفرع الثاني: الرهن الرسمي حق عيني تبعية عقاري

تنص المادة 886/1 ق.م.ج على أنه: "لا يجوز أن يعقد الرهن إلا على عقار..." وهو الأصل أن الرهن لا يرد إلا على عقار، لأنه لا يمكن تصور استعمال سلطة التبعية والتقدم إلا على عقار لأن له حيز ثابت يمكن شهر التصرفات التي هو محلها وبالتالي لا يخشى من تصرف المدين في هذا العقار، عكس المنقول إذا كان رهن حيازي يوفر حق الأفضلية فلا يوفر حق التبعية لأن الحيازة سند الحائز بحسن النية، و الرهن الحيازي يرد على المنقول والعقار على السواء ولكن لا تنتقل فيه الحيازة فهو يشبه الحبس.

فالرهن الرسمي يرد على عقار دون انتقال الحيازة أما الذي تنتقل فيه الحيازة للدائن المرتهن هو الرهن العقاري المنصوص عليه في الفصل الرابع المادة 966-967-968 من القانون المدني، ولكن الرهن الذي يرد على المنقول ولا تنتقل فيه الحيازة فهل هو رهن رسمي أم رهن حيازي مع عدم انتقال الحيازة؟

الرهنون التي ترد على المنقولات دون انتقال الحيازة فهي قليلة ترد على المحلات التجارية بالسفن البحرية والطائرات التجارية ترهن حيازياً ولكن تبقى حيازتها للمدين، وسبب شبهها بالرهن الرسمي هو إمكانية شهر التصرفات التي يرد عليها "تشخيص هذه التصرفات" وإن اختلفت طريقة الشهر فالعقار يكون في المحافظة العقارية بالنسبة للسفن في مركز تسجيلها أما المحل التجاري في السجل التجاري.

فالواقع هل هذه الرهنون رسمية استثناء أم رهنون حيازية مع عدم انتقال الملكية بسبب إمكانية شهرها؟ وحتى لا تعطل منفعتها فالعبرة من ذلك هي حجية ذلك في مواجهة الغير والراجح أنها عقود رهن حيازية لا تنتقل فيها الحيازة حتى لا تعطل منفعتها فهي ليست رهنون رسمية بأي حال من الأحوال.

الفرع الثالث: الرهن الرسمي حق عيني تبعية عقاري غير قابل للتجزئة أو الإنقسام

وهذا المبدأ نصت عليه المادة 892 ق.م.ج: "كل جزء من العقار أو من العقارات المرهونة ضامنة لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المضمونة كلها ما لم ينص القانون أو الاتفاق بغير ذلك" لذلك يقال أن الرهن الرسمي عدم قابليته للتجزئة وتظهر من ناحية:

من جهة العقار المرهون فإذا وجد عقد دين بمليار يضمه المدين بعقارين أو أكثر ثم يتضح أن أحد هذين العقارين كافي لضمان الدين لأن أحدهما تفوق قيمته المليار، فالمدين لا يستطيع إسقاط رهن العقار الآخر لعدم قابلية الرهن للتجزئة.

ومن جهة الدين المضمون بمعنى أن حصل وفاء لجزء من الدين فلا يستطيع المدين أن يسقط الرهن على جزء من عقار أو على أحد العقارات إذا تعددت في مقابل ما وفى من الدين فالعقارات تبقى كلها ضامنة للجزء المتبقي.

هذه القاعدة ليست من النظام العام فيجوز بالاتفاق أو بنص قانون خاص الخروج عنها<sup>7</sup> حيث يجوز الإتفاق على أن الوفاء بجزء من الدين يتبعه إسقاط الرهن على جزء من العقارات.

لنخلص أن الرهن الرسمي أو القانوني هو حق عيني عقاري تبقي غير قابل للتجزئة أقره القانون ليضمن به المدين الراهن الديون -القروض العقارية - التي بذمتها بتخصيص عقار من عقاراته لضمان ذلك الدين فائدة الدائن المرتهن- البنوك أو المؤسسات المالية الأخرى- وذلك في إطار علاقة تعاقدية أي عقد بين الراهن والدائن المرتهن وهو الرهن الرسمي أو بقوة القانون بسلطة الدائن المرتهن وهو الرهن القانوني.

### المطلب الثالث : ملكية العقار المرهون وإشكالياته

أطراف عقد الرهن الرسمي أو العقاري هم المدين الراهن المقترض في عقد القرض- الدائن المرتهن البنك أو المؤسسات المالية الأخرى ، ويعد العقار الضمانة الأساسية للوفاء بالقروض العقارية، لذلك ألزم القانون المدني توافر شروط معينة في المال المرهون العقار وخاصة ما يتعلق بثبوت ملكية العقار المرهون للمدين الراهن ، وما يصاحبه من إشكاليات بسبب الخوف من خسارة العقار الذي يعد ضمانته الوفاء بالقرض العقاري.

### الفرع الأول : شروط المال المرهون

ونظرا لأهمية المال المرهون والدين المضمون - القروض العقارية أشارت المادة 886 ق.م.ج للشروط اللازمة للمال المرهون لضمان الدين: "لا يجوز الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك ، ويجب أن يكون مما يصح التعامل فيه ومما يمكن بيعه في المزاد العلني ويكون معنا بالذات من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو عقد رسمي لاحق وإلا كان الرهن باطلا".

ومن نص المادة تتبين الشروط الواجب توافرها في محل عقد الرهن الرسمي وهي:

1- أن يكون المال المرهون عقار ورد تعريف العقار بحسب ما تنص عليه المادة 683 ق.م.ج: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار..".

2- يكون معنا تعيينا دقيقا وتطرح الإشكالية من جهة خروجها عن القواعد العامة بحيث أن هذه القواعد تقضي بأن يكون محل الالتزام معنا أو قابلا للتعيين يخرج المشرع الجزائري في هذا الصدد عن القاعدة العامة باشتراط التعيين الدقيق لهذا العقار، ويطرح التعيين إشكالية رهن المال المستقبل فنص المادة 92 ق م ج: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا و محققا"، وفي القانون المدني المصري جاء نص المادة 1033/2 ف صريحا على أنه: "يقع باطلا رهن المال المستقبل" ولم يوجد في التشريع الجزائري مثل هذا الحكم مما يجعل رهن العقار المستقبل ممكنا في التشريع الجزائري بحسب القواعد العامة لكنه قد يطرح الإشكال حول التعيين الدقيق لهذا المال.

أما في القانون المدني المصري فيقصد بالمال المستقبل في حكم المادة 1033/2 ف قانون مدني مصري هو المال غير الموجود في ذاته فعلا وقت إبرام العقد وإن كان من الممكن أن يوجد في المستقبل كبناء يزعم شخص إقامته فإذا قام هذا الشخص برهن هذا البناء ولو أمكن تحديده تحديدا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه فإن الرهن هنا يكون باطلا بطلان مطلق<sup>8</sup>، وعلى الخلاف من ذلك في القانون الجزائري حيث يمكن رهن ما مستقبلا إذا ما أمكن تعيينه تعيينا دقيقا بمفهوم المخالفة لنص المادة 886/2 ق.م.ج إذا كان الشيء معنا تعيينا دقيقا فلا حجة للبطلان ويحدث كثيرا في البيع على التصاميم "بيع دار معينة تعيينا دقيقا على تصميم من حيث مساحتها-غرفها-حواشيها- حدودها فهنا المحل معنا وهو ما يحدث فعلا في ظل الأمر 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالترقية العقارية.

3) مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزداد العلني ذلك أن أيلولة الرهن هو التصفية وتكون بيع العقار في المزداد العلني واقتضاء الدائن حقه من ثمن هذا العقار حسب نص المادة 721 وما يليها من القانون رقم 09.08 المؤرخ في 25/02/2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالتالي لا يمكن تصور أن يرد الرهن على حق عيني عقاري لا يمكن التصرف فيه، فلا يجوز رهن حق الارتفاق أو الانتفاع وحده لأنه لا معنى له لوحده دون حق الملكية، كذلك المال العام لا يباع بالمزاد العلني، وإذا كان هذا العقار مقيد بشرط المنع من التصرف فرهنه باطل بطلان مطلق لأنه لا يباع في المزداد العلني.

### الفرع الثاني: شرط ملكية المال المرهون

يشترط المشرع في العقار المرهون أن يكون مملوكا للراهن المادة 884/2 ق.م.ج: " يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه" فملكية الراهن للعقار يؤدي إلى الحديث عن رهن ملك الغير حول وحكمها، ويجرنا الحديث عن المباني المقامة على أرض الغير وكذلك الحديث عن رهن العقار المملوك على الشيوع، ورهن المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي.

#### 1- رهن ملك الغير

يقصد برهن ملك الغير أن الرهن الذي يعقده الراهن باسمه ولحسابه مع الدائن المرتهن على عقار قائم مملوك للغير<sup>9</sup>، وطرح الإشكال في القانون الجزائري لأنه لا يوجد نص خاص يقرر بطلان أو عدم بطلان أو صحة رهن ملك الغير، والمشكل أن بيع ملك الغير الحكم واضح في البيع قابل للإبطال لصالح المشتري وعدم نفاذه في حق المالك حسب نص المادة 397 ق.م.ج، وهناك من يرى أنه لا مانع من تمديد الحكم للرهن باعتباره تصرفا هو أيضا، فالمشرع يشترط ملكية الراهن للعقار المرهون فعقد الرهن هنا يمكن أن يكون صحيح وذلك أن للدائن المرتهن يمكنه إبطال الرهن والعقد ليس ناجزا في حق المالك الحقيقي للعقار إلا بإقرار بموجب ورقة رسمية.

في حين رأي آخرون إنه باطل بطلان مطلق لاشتراط الملكية سواء كان المدين هو الراهن أو الكفيل العيني فلا بد أن يكون الراهن مالك وما دام قد نص المشرع بحكم خاص حسب نص المادة 884 ق.م.ج وهو الملكية فإن عقد رهن ملك الغير باطلا بطلان مطلق.

في الواقع أن رهن ملك الغير بهذه الطريقة لا يحدث لأن الرسمية والقيود يجنبان وقوع مثل هذا التصرف، إنما يحدث رهن ملك الغير في الرهن مال مملوك على الشيوخ والخطأ في ملكية الراهن حول حصته بأن رهن  $\frac{1}{2}$  المال واتضح بعد القسمة أنه يملك فقط  $\frac{3}{1}$  فيكون رهنه على  $\frac{3}{1}$  صحيح وما زاد يكون رهن ملك الغير الذي يكون قابلاً للإبطال في حق الدائن المرتهن وغير ناجزاً في حق المالك الأصلي على الشيوخ.

وتطبيقاً لهذه القاعدة ببطلان رهن ملك الغير أتى نص المادة 36 من الأمر 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالترقية العقارية: "لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه المادة 28 أعلاه عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء" فهنا منع المرقي العقاري من إبرام عقد البيع على التصاميم التي تنقل ملكية العقارات القابلة للتعيين للمالكين، إذا كان قد استفاد من قروض لتمويل البناء لأن القروض في هذه الحالة تحتم وجود ضمان الذي يكون الوعاء العقاري للمشروع محل رهن قانوني أو ضمان للقرض العقاري، ويكون الرهن بالدرجة الأولى ويأتي المالكين لإبرام رهون عقارية للملكياتهم العقارية بالدرجة الثانية، وهنا تظهر إشكالية وجود رهنين على نفس العقار في الأول المشروع كله والثاني مفصل حسب المالكين، وقد يحتج المالكين ببطلان مطلق للرهن على العقار المخصص للمشروع حسب نص المادة 884 قانون مدني جزائري.

وعلى هذا الأساس تتخوف البنوك في منح قروض بسبب تزام الدائنين المرتهنين وعلى أساسه أتى المنع في نص المادة 36 قانون 04/11 طبقاً لبطلان رهن ملك الغير.

## 2- رهن المباني المقامة على أرض الغير

هناك قرينة تقضي بأن مالك المباني هو مالك الأرض كأصل عام ولكن هذه القرينة بسيطة لأنه لا شيء يمنع من كون مالك المباني ليس مالك الأرض، فمالك المباني إذا رهن ماله من مباني وحل أجل الدين مع وجود المباني للدائن المرتهن الحجز عليها وبيعها لاستيفاء حقه ولكن قد يحصل أنه عند حلول أجل الدين تصبح المباني غير موجودة، إما لأن مالك الأرض طلب تهديمها (بناء فوق ملك الغير أي الباني سيء النية) أو استبقاها مع تعويض صاحبها عن ما تكبده من تكاليف لبنائها المادة 889 م.ج إذا زالت ملكية صاحب هذه المنشآت، فالدائن المرتهن يحتفظ بمرتبة الرهن لكن يتحول هذا الرهن من المباني التي زالت إلى ثمن الإنقاص إذا ما طلب صاحب الأرض إزالتها أو التعويض على صاحب المباني لما تكبده من خسائر، ويحدث أن هذا الأنقاض (المنقول) لا تصلح إلى أن

تباع هنا نكون بصدد هلاك محل الرهن يسقط الأجل يصبح الدين مستحق الأداء إلا إذا التزم الراهن بتقديم ضمان آخر يعوض الرهن الذي هلك محله .

### 3- حالة رهن العقار المملوك على الشيوع

نصت المادة 890 ق.م.ج على حالة رهن العقار من طرف جميع الشركاء (المالكين) لعقار شائع أيا كانت النتيجة فيما بعد، فإذا صدر الرهن من جميع الشركاء لعقار يبقى هذا الرهن نافذ على هذا العقار حتى ولو آل هذا العقار إلى شريك واحد بعد القسمة فلا يمكنه أن يحتج بأن الالتزام بالرهن يقع فقط على جزئه الذي كان به شريك ويسقط الرهن على بقية الأجزاء، أي لا تؤثر القسمة فيما بعد على حق الدائن المرتهن حتى وإن وقع في يد شريك واحد من المالكين على الشيوع بالنسبة للمفكرة 1 .

أما الفقرة 2 نصت على حالة ما إذا رهن أحد الشركاء أو عدد منهم حصتهم الشائعة أو المفرزة من المال الشائع وقبل حلول أجل الدين تمت القسمة وتؤول إلى هذا الشريك الراهن إلى نصيبه أعيان وعقارات غير الجزء المرهون، فهنا بمقتضى الحلول العيني ينتقل الرهن وبمرتبته إلى العقار الذي آل إلى المدين على أن يقوم الدائن المرتهن في هذه الحالة بإجراء قيد جديد في مصلحة الشهر العقاري وذلك خلال مدة 30 يوم من تاريخ تسجيل القسمة، وإذا انقضى هذا الأجل فلا يسقط حقه في الرهن وإنما في المرتبة لأن القيد لا يؤثر على الرهن وإنما على المرتبة.

وإشكالية رهن العقار المملوك على الشيوع في مجال الترقية العقارية يظهر في حالة أبرم عقد البيع على التصاميم ويكون العقار مثقل برهن عقاري بسبب القرض، ويتوفى المالك الأصلي فهنا يصبح العقار مملوكا على الشيوع بين الورثة الذين في الغالب يعجزون عن تسديد القرض العقاري ، وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادة 890 قانون مدني بحسب مفهوم المخالفة بمعنى أن عقار كان مالك واحد وتعدد فيما مالمكيه فإن الرهن يبقى ضامنا للدين وهي خاصة التتبع للرهن العقاري ، إلا في حالة واحدة وهي تنازل الورثة لأحدهم في العقار المرهون .

ورغم أن المادة 721 قانون إجراءات مدنية وإدارية المتعلقة بالحجز العقارات مفرزة كانت أو شائعة تقر على جواز رهن العقار المملوك على الشيوع ، إلا أن البنوك ترفض مثل هذه العقارات بسبب مشاكل التقسيم وما ينجر عنها، ويفقد بذلك الرهن أهميته كضمان للقرض العقاري ، رغم أن ذلك غير قانوني فالبنوك بهذا تضيق من

حقوق المدينين في منح القروض بسبب رفض الرهن العقاري على العقار المملوك على الشيوع.

#### 4- (رهن المالك الذي تزول ملكيته بأثر رجعي

يُحصل وأن ينعقد الرهن ويقيّد وقبل حلول أجل الدين تزول ملكية الراهن وبأثر رجعي يفسخ سند ملكية الراهن أو يبطل، فهنا تزول ملكية الراهن للعقار وبأثر رجعي وبتطبيق القواعد العامة فإنه تم رهن ملك الغير، وهنا يقضي المشرع خروجاً عن القاعدة العامة ويطبق قواعد شبيهة بالحيازة في المنقول سند الحائز وذلك حسب المادة 885 ق.م.ج: "يبقى صحيحاً لمصلحة الدائن المرتهن للرهن الصادر من مالك تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو زواله لأي سبب كان إذا ثبت أن الدائن حسن النية وقت إبرام عقد الرهن".

وبالنسبة للدعاوى العقارية الرامية لإبطال أو فسخ تصرفات يجب أن تشهر هذه الدعوى حيث يفترض هنا في الدائن المرتهن العلم بأن محل الرهن هو معيب لوجود دعوى مشهورة تتعلق بهذا العقار محل الرهن، ويبقى الحكم نافذاً بأن الدائن له استعمال حقه في الأفضلية والتتبع لمن آلت إليه ملكية العقار لأنه يعتبر حائزاً إلا أنه له أن ينفذ الرهن لاكتسابه الرهن وهو حسن النية المشروطة به، مع أنه يمكن إثبات سوء النية بعلم الدائن المرتهن بسبب تهديد ملكية الراهن للعقار حتى قبل رفع الدعوى (الإبطال أو الفسخ) فهنا على المالك الجديد إثبات سوء النية.

ونخلص إلى أنه حتى يستفيد الدائن المرتهن من الرهن رغم زوال ملكية الراهن بأثر رجعي يجب أن:

- يكون الرهن صادراً من مالك للعقار المرهون وقت إبرام الرهن الرسمي ثم زالت عنه الملكية بأثر رجعي.
- أن يكون حسن النية وقت إبرام الرهن لأن حسن النية هو مناط الحماية القانونية<sup>10</sup> حسب نص المادة 885 ق.م.ج ويقصد بذلك أنه لا يعلم وقت إبرام عقد الرهن بما يهدد ملكية الراهن فإذا ما علم بما يهدده كان سيء النية.
- يجب أن يكون الرهن مقيد قبل شهر الدعوى التي طعن بها في سند ملكية الراهن.

فإذا ما توافرت هذه الشروط مجتمعة في الدائن المرتهن استطاع التمسك بعقد الرهن في مواجهة المالك الأصلي، رغم أن الرهن لم يصدر منه وتعتبر هذه المادة تطبيقاً لمبدأ عام في التقنين المدني وهو حماية الغير حسن النية وإحدى هذه الحماية هو الحد من الأثر الرجعي لزوال الملكية والذي كان من شأنه الإضرار بالغير حسن النية.

فأحكام الرهن السابقة تنطبق على الرهن القانوني فقط تبقى خصوصية الرهن القانوني الذي ينشأ بموجب القانوني، والأكثر تداولاً في مجال الترقية العقارية هو الرهن الرسمي الذي مصدره عقد الرهن المبرم بين البنك والمقرض العقاري من جهة ومالك العقار من جهة ويكون الرهن الضمانة الأساسية التي تعتمد عليه البنوك في تسديد القرض العقاري.

### المبحث الثاني: الرهن العقاري والأزمة المالية

رغم أن القانون أقر مصطلح الرهن الرسمي على الرهن الذي مصدره العقد إلا أن التعامل في السوق العقارية درج على تسميته بالرهن العقاري، كضمان للقرض الذي يمكن المقترض من شراء منزل أو عقار وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناً لهذا القرض أي أنه في حالة عجزه عن سداد القرض فإن من حق المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار وبصورة أخرى فإن العقار يبقى مرهوناً حتى يتم سداد القرض<sup>11</sup>.

وإذا كنا عرفنا الرهن العقاري في صورته البسيطة المعروفة لكل دارسي القانون، إلا أن الرهن العقاري الأمريكي التي ظهر فيها الأزمة المالي له قدر من الخصوصية، وذلك لأنه يرتبط بفكرة التمويل العقاري والذي يعتمد على أسعار الفائدة وشروط الرهن العقاري والضمانات وعملية قياس التقييم الإنتمائي للعميل والمخاطر المتوقعة وإدارة القرض والعلاقات بين المقترض والبائع والمشتري<sup>12</sup>، التي نوضحها بالمثل التالي:

يتم التعاقد بعقد ثلاثي الأطراف بين مالك لعقار ومشتري وممول (بنك) على أن يقوم المالك ببيع العقار للمشتري بمبلغ معين ويدفع المشتري جزءاً من الثمن، ويقوم البنك في ذات العقد بدفع باقي الثمن للبائع مباشرة واعتباره قرضاً في ذمة المشتري مقابل رهن العقار للبنك ويسدد القرض على أقساط طويلة الأجل بفائدة تبدأ عادة بسيطة في السنتين الأوليتين ثم تتزايد تدريجياً ويسجل العقار باسم المشتري ويصبح مالكا له حق التصرف فيه بالبيع أو الرهن<sup>13</sup>.



فالرهون بهذه الصيغة وبسبب ارتفاع معدلات الفائدة التي عجز المقترضين على سدادها ، سبب الأزمة المالية العالمية، والتي سندرس طبيعتها وأثرها على الاقتصاد الجزائري.

### المطلب الأول: طبيعة أزمة الرهن العقاري

تجدر الإشارة أن موضوع الرهن العقاري بالصورة السابق شرحها هو السبب الرئيس في الأزمة المالية لأن البنوك أهملت في التحقق من الجدارة الائتمانية للمقترضين وأغرتهم بفائدة بسيطة في بادئ الأمر ثم تزايدت وتوسعت في منح القروض مما خلق طلبا متزايدا على العقارات إلى أن تشبع السوق وانخفضت أسعار العقارات وعجز المقترضون عن السداد<sup>14</sup>.

فلجأت البنوك إلى توريق هذه الديون المتعثرة وتسويقها عالميا على نطاق واسع في شكل سندات يتم تداولها في البورصات العالمية.

### الفرع الأول: مراحل وأسباب أزمة الرهن العقاري

إن أزمة تعثر ديون الرهن العقاري هي مشكلة أمريكية بحتة كان على الاقتصاد الأمريكي تحملها وحده وليس تصديرها للخارج، لأنها في الأصل نشأت بسبب خلل في تركيبة الإقتصاد الأمريكي الداخلية ومن جملة هذه الأسباب نذكر:

**1- التوسع في الإقراض العقاري:** توسعت بعض المؤسسات المالية والبنوك الأمريكية في منح القروض السكنية بصورة واسعة النطاق بالشكل الذي أدى إلى تزايد قيمة العقارات بتزايد الطلب عليها، وقدمت القروض العقارية للمستهلكين أصحاب الملاة الضعيفة أو الجدارة الائتمانية الرديئة، بحيث أن قدرتهم على سداد الأقساط القروض متدنية وبتالي معرضين إلى عدم القدرة على تسديد قروضهم العقارية، بما سهل الحصول على قرض سكني، فتوسعت بنوك الإقراض العقاري في منح القروض دون النظر في قدرة المقترض على السداد.

**2- الشروط المجحفة في عقود القروض العقارية:** تم منح القروض بشروط تبدو بسيطة للوهلة الأولى، إلا أنها تمثل فخا لمحدودي الدخل بالالتفاف على القوانين، حيث تنص عقود الشراء على ارتفاع القسط مع طول مدة السداد، وعند عدم السداد لمرة واحدة تكون فوائد القسط ثلاثة أضعاف الشهر الذي لم يتم سداده<sup>15</sup>.

وكانت المدفوعات الشهرية خلال السنوات الثلاثة الأولى كلها لسداد فوائد القرض وهذا يعني أن المدفوعات لم تكن تذهب إلى ملكية أي جزء من العقار إلا بعد مرور ثلاث سنوات، كما شهدت السنوات السابقة لحدوث الأزمة تساهلا ملحوظا في شروط الإئتمان واتجاها طويل المدى لارتفاع أسعار العقارات مما حفز الكثيرين على الاقتراض لتمويل شراء مساكنهم الخاصة<sup>16</sup>.

وبعد أن ارتفعت أسعار العقارات أصبحت منازل أصحاب الدخل المحدود تتعدى قيمة الشراء الحقيقية لأولئك المشترين، وبداء محدودي الدخل بأخذ قروض من البنوك بضمان منازلهم التي لم تسدد قيمتها بعد بالرهن العقاري.

**3- انهيار أسعار أو قيمة العقارات :** نتيجة لجوء المقترضين إلى رهن مساكنهم لضمان القروض العقارية، بدأت سلبيات العقود تطفو على السطح بأن أصبحت الأقساط الشهرية لا تطاق ، وبسبب البطالة ، امتنع الكثيرين على الدفع وبدأت أسعار العقارات تهوي للأسفل.

عجزت البنوك عن بيع العقارات لتسديد قيمة القروض لأن قيمتها أصبحت أقل من قيمة القروض، ونتيجة ذلك انفجرت فقاعة القروض العقارية ، وسببت زلزال مالي في أمريكا وأعلنت البنوك إفلاسها ففي سبتمبر سنة 2008 أنهار 19 بنك<sup>17</sup>.

**4- ادراج شركات الرهن العقاري في البورصة:** أحست معظم البنوك وشركات العقارات بالخطر قامت ببيع ديون المواطنين على شكل سندات<sup>18</sup> لمستثمرين عالمين بضمان المنازل، ولجأ بعض المستثمرين العالميين بعد تفاقم مشكلة الرهن العقاري إلى شركات التأمين التي وجدت في أزمة الرهن العقاري فرصة للربح، وذلك بضمان المنازل لو تمنع المواطنين محدودي الدفع عن سداد قيمة الرهن .

وتم تصنيف السندات إلى فئتين : فئة (أ) قابلة للسداد وفئة (ب) لا يمكن سدادها ، وبعدها بدأت شركات التأمين بأخذ أقساط التأمين على السندات من المستثمرين العالميين.

وعليه أضحت سندات المنازل المضمونة عقاريا والتي كانت تصدرها شركات الرهن العقاري لتمويل نشاطها من أكثر السندات تداولاً في البورصات العالمية لقناعة المستثمرين بضمان الحكومة الأمريكية ولو بدون إعلان صريح.

5- بيع السندات المالية الضامنة للديون العقارية: هذه العملية المعروفة بحق التوريق في القانون الجزائري المنظمة بموجب القانون رقم 05.06 الصادر في 20 فبراير 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية.

حيث قامت بنوك الإقراض العقاري ببيع ديونها لشركات داخل وخارج الولايات المتحدة الأمريكية في مقابل خطابات ضمان<sup>19</sup>، وبدأت عمليات المضاربة على هذه الديون بالمقامرة بالانتمان نفسه الذي يشكل ركنا أساسيا في الاقتصاد الأمريكي وأصبحت المراهنات بالديون مصدر للربح.

فالمواطن محدود الدخل يظن أن المنزل له وشركات العقارات التي لم تتسلم قيمة المنازل كاملة تظن أن المنازل لها، وفي نفس الوقت تظن البنوك أن المنازل لها بحكم ما أخذه محدود الدخل من قروض لضمان المنازل، وفي نفس الوقت تظن شركات التأمين أن المنازل لها بحكم التزامها بدفع مبالغ السندات للمستثمرين الدوليين وذلك في حال عدم سداد قيمة الرهن للمواطنين محدود الدخل.

توقف محدود الدخل عن دفع أقساط رهن منازلهم بعد أن أرهقتهم الأقساط المتزايدة مما اضطر بالشركات والبنوك إلى محاولة بيع المنازل لحل النزاع. فأدى ذلك إلى احتجاج أصحاب المنازل المرهونة الذين رفضوا بدورهم الخروج منها، مما دفع بقيمة العقار إلى الهبوط، ثم ما لبث أن اكتشف أن قيمة الرهن المدفوعة لم تعد تغطي تأمينات البنوك ولا شركات العقارات ولا التأمين.

مما أثر على سندات المستثمرين الدوليين فطالبوا بحقوقهم عند شركات التأمين فأعلنت أكبر شركة تأمين في العالم (AIG) عدم قدرتها على الوفاء بالتزاماتها تجاه 64 مليون عميل تقريبا<sup>20</sup>.

وفي منتصف شهر سبتمبر 2008 أعلن بنك ليمان براذرز وهو رابع أكبر بنك استثماري أمريكي عن إفلاسه بعدما شهد خسائر مالية ضخمة بلغت 4 مليار دولار أمريكي، وقد أصيبت المؤسسات المالية الأمريكية والعالمية بصدمة عنيفة أعقبها تراجع كبير في مؤشرات البورصات الكبرى كما انخفض سعر صرف الدولار الأمريكي أمام العملات الرئيسية الأخرى.

6- **ضعف المؤسسات المانحة أو الضامنة للإئتمان** : ومما ساعد على تفاقم الأزمة هو قيام المؤسسات المالية بشراء السندات المالية بضمان الديون العقارية، وهذه السندات يتم إعادة إنتاجها وبيعها في السوق أي تداولها في البورصة دون رقابة ودون ضوابط .

ونتيجة لذلك كله ضعفت المؤسسات الضامنة للإئتمان وشركات التأمين التي تعهدت بتغطية الديون وضمانها وعدم امتلاكها لأنظمة الرقابة والمتابعة السليمة للقروض الخاصة.

وأدى تداول القروض العقارية في الأسواق دون رقابة إلى مخاطر كبيرة لأن هذه القروض أصبحت بلا ضمان -لم تعد هناك قيمة للرهن العقاري- بسبب انهيار أسعار العقارات بما سبب الأزمة المالية العالمية .

### الفرع الثاني : تأثير الأزمة العالمية على الدول العربية

الأزمة المالية هي: " حالة تمس أسواق البورصة وأسواق الائتمان لبلد معين أو مجموعة بلدان ، وتكمن خطورتها في أثارها على الإقتصاد مسببة بدورها أزمة اقتصادية ثم انكماش اقتصادي عادة ما يصاحبها انحصار القروض أزمات السيولة التقديية وانخفاض في الاستثمار وحالة من الذعر والحذر في أسواق المال"<sup>21</sup> .

فالأزمة المالية مرحلة حرجة تواجه المنظومة المالية، وينتج عنها خلل أو توقف في بعض الوظائف الحيوية لهذه المنظومة أو كلها ، و يصاحبها تطور سريع في الأحداث ينجم عنه عدم استقرار في النظام الأساسي لهذه المنظومة، ويدفع سلطة اتخاذ القرار فيها إلى ضرورة التدخل السريع لنجدها ، وإعادة التوازن لهذا النظام .

ومن خصائص الأزمة المالية ما يلي:

- المفاجأة العنيفة عند انفجارها و استقطابها لكل الاهتمام من جانب جميع الأفراد و المؤسسات المتصلة بها.

- التعقيد و التشابك و التداخل و التعدد في عناصرها و عواملها و أسبابها و قوى المصالح المتعلقة بها .

- وجود غموض حول الأزمة وهو ما يتمثل في نقص المعلومات المتوفرة لدى متخذ القرار، و بالتالي عدم قدرته على تحديد أي الاتجاهات يجب أن يسلك، بما يزيد من مخاوف نتائجها المستقبلية .

والتأثيرات السلبية للأزمة المالية متعددة ، أهمها ضرب الاستثمارات بزوال الثقة لدى المستثمرين في الدولة على تحقيق طموحاتهم الإستثمارية ، و ندرج هذه التأثيرات السلبية فيما يلي :

- الإرتفاع في معدل البطالة و معدلات التضخم و المستوى العام للأسعار.
  - ارتفاع معدلات الفائدة على الودائع و القروض المحلية .
  - ارتفاع نسبة القروض غير المنتجة إلى إجمالي قيمة القروض المحلية .
  - إنخفاض قيمة الاحتياطي النقدي من العملات الحرة .
  - انخفاض نسبة النمو الإقتصادي ، بتراجع الناتج المحلي الإجمالي .
  - إرتفاع الرقم القياسي للعجز في الحسابات الجارية إلى إجمالي الناتج المحلي الإجمالي .
  - غلبة الأصول المالية عالية المخاطر كأصول العقارية على أسواق الإئتمان .
  - تسرب الضعف إلى الجهاز الإداري المنوط به الإشراف على أسواق المال و قطاعات البنوك بتفشي الفساد المالي و الاداري .
  - غياب الشفافية و الإفصاح اللتان يستلزمهما التطبيق السليم لمعايير المحاسبة الدولية عند عرض القوائم المالية للمؤسسات الاقتصادية ، مما يحجب عن المستثمرين الظروف التي تساعدهم على تقييم أصول هذه المؤسسات بصورتها الحقيقية .
  - سيطرة و تحكم بعض المؤسسات على الأسواق المالية<sup>22</sup>.
- و قد جاءت الأزمة العالمية في ظل الانفتاح الإقتصادي الواسع و عولمة المعاملات المالية و الإقتصادية مما أدى إلى سرعة انتقال عدوى الأزمات إلى باقي أنحاء العالم و فقدان الثقة في الاقتصاد المتأثر بالأزمة المالية .
- بقيت أسواق الأسهم العربية بمنأى عما يحدث في الأسواق العالمية و شهدت خلال الأسابيع الأولى من شهر سبتمبر 2007 تقلبات شبه طبيعية، و السبب في ذلك يعود إلى أن غالبية المساهمين في هذه الأسواق هم من المستثمرين الأفراد الذين ليس لهم تواجد يذكر على الساحة العالمية، إضافة إلى قلة الترابط بين الأسواق العربية و الأسواق الدولية.

أما المستثمرون من بنوك ومؤسسات وشركات عالمية والذين استثمروا في السندات المغطاة بأصول عقارية فقد تأثروا بشكل مباشر بالأزمة المالية الراهنة و تعرضوا لخسائر يصعب تقديرها.

وتأثر المصارف العربية بأزمة الرهن العقاري الأمريكي وأدواته المالية كان محدودا، فمعظم البنوك العربية البالغ عددها 500 بنك ومؤسسة مالية<sup>23</sup> لا تستثمر سوى القليل في مثل هذه الأدوات، وحسب استطلاع أجرته شركة التصنيف الائتماني "ستاندرد آند بورز" فإن مجموع استثمارات بنوك المنطقة العربية في سندات الرهن العقاري ذات التصنيف الائتماني المنخفض لا يزيد على 1% من مجموع أصول هذه البنوك.

و على الرغم أن الأزمة أثرت بشكل كبير على الاقتصاديات الصناعية المتقدمة، ولم تتج الدول العربية من تداعياتها إلا أن تأثيرها محدود نسبيا على بعض الدول العربية.

### الفرع الثالث: وجهة نظر الإسلام في أسباب الأزمات وتداعياتها

لقد كشفت الأزمة المالية العالمية الراهنة مدى هشاشة النظام الرأسمالي القائم على الليبرالية الذي يعمل بقاعدة آدم سميث "دعه يعمل دعه يمر"، وأن في السوق قوة خفية قادرة على تنظيم السوق ذاتيا دون تدخل الدولة، بالمقابل كشفت هذه الأزمة عن صحة الأسس التي تقوم عليها المؤسسات المالية الإسلامية،

فحسب رئيس وزراء بريطانيا قولن براون" فإن البنوك الإسلامية أكثر أمانا و محافظة محمية بأصول حقيقية، و عملياتها ذات مردود جيد على الإقتصاد و مربوطة بمشاريع رصينة وقوية"<sup>24</sup>.

وفي ضوء الشريعة الإسلامية ترجع الأزمة المالية العالمية إلى الأسباب التالية :

1- الربا : ارتبطت الأزمة المالية العالمية بصورة أساسية بالربا أو سعر الفائدة ، حيث عملت البنوك على تحفيز الأمريكيين بتملك العقارات بدلا من تأجيرها ، و في ظل منح القروض العقارية بسعر فائدة متغير ، ومع الارتفاع المستمر لسعر الفائدة ، مما أدى إلى ارتفاع أعباء القروض من حيث فوائدها و سداد أقساطها و تفاقمت الأزمة حين توقف عدد كبير من المقترضين عن سداد الأقساط المستحقة عليهم التي أصبحت تفوق القيمة السوقية للعقار نتيجة زيادة العرض و انخفاض الأسعار.

ويشكل الربا عنصر خفي محفز للتضخم ، وأكد كينز أن سعر الفائدة يشكل أحد الأسباب الرئيسية للتقلبات العنيفة في الاقتصاد الغربي، لذلك يرى أن سعر الفائدة يجب أن يقترب من الصفر .

والإسلام حرم الربا حيث أنه يؤدي إلى التضخم و الظلم، بالمقابل أوجد حلا لتمويل خطر الائتمان العام من خلال الزكاة حيث من بين مصارفها نجد الغارمين بما يحقق التضامن و التكافل الاجتماعي .

**2- التوسع في الديون:** لجأت البنوك الأمريكية إلى التوسع في الإقراض من خلال الديون العقارية ، كما اعتمدت على إصدار سندات في مقابل قروضها العقارية و بيع هذه السندات إلى مستثمرين عالميين مقابل فوائد ، وقام هؤلاء المستثمرين ببيع هذه السندات مرة أخرى أو رهنها لدى صناديق استثمار أو تحولت لشراء مزيد من السندات العقارية ، بينما هذه السندات هي ناتجة من قروض عقارية ، و هو ما يعرف بعملية التوريق المنصوص عليها بموجب القانون رقم 05-06 الصادر في 20 فبراير 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية، مما أدى إلى تحول طبيعة الاقتصاد العالمي إلى اقتصاد رمزي يقوم على المضاربة في الأصول المالية بحيث يقدر حجم الاقتصاد الرمزي بما يزيد على أربعين مرة حجم الاقتصاد الحقيقي، مما أدى إلى اتساع نطاق المضاربين و زيادة حدة الصدمات، بالمقابل نجد الإسلام يعمل على تحريم المضاربة في النقود ، بالإضافة إلى ارتباط التمويل بالاقتصاد الحقيقي .

**3- الفساد:** يعتمد الاقتصاد الليبرالي على مبدأ الغاية تبرر الوسيلة حسب المفكر مكيافيلي دون مراعاة أي ضوابط أخلاقية، ومن بين أدوات الفساد نجد : الظلم، السرقة ، التعدي و القمار ، مما ساهم في حدوث الأزمة المالية العالمية .

و قد انتشر الفساد الإداري بين طائفة المسؤولين التنفيذيين ممن كانوا يشغلون وظائف الإدارة العليا في الأنظمة المصرفية سواء في الولايات المتحدة الأمريكية أو في خارجها، و غابت الآليات الفعالة للرقابة عليهم ، مما جعلهم يتساهلون في منح قروض إئتمانية بمبالغ كبيرة دون تطلب معايير الأمان الدولية في الأصول الضامنة لهذه القروض.

بالمقابل يعتمد الإسلام على مبدأ الغاية المشروعة تبرر الوسيلة المشروعة ، لذلك يعمل الإسلام على محاربة جميع أشكال الفساد، وذلك من خلال : منع مفسدات العرض : الإسراف ، التبذير ، التقدير ....

منع مفسدات الطلب : الخمر ، الخنزير ، القتل ....منع مفسدات التبادل : السرقة ، الرشوة ، الغش ، الإحتكار ، القمار....

4- التوسع في الإنفاق : شهد المجتمع الأمريكي تزايد الإستهلاك ، ويعتمد القطاع العائلي على الإنتمان بحيث يستهلك شهريا أضعاف ما يمكن أن يشتريه بدخله الجاري، وبلغت نسبة الاستهلاك في الولايات المتحدة الأمريكية 86.6 % سنة 2008 وهي نسبة مرتفعة بالمقارنة مع الدول الصناعية المتقدمة إذ تقل عن 70 % في المتوسط .

ويشكل التوسع في الإنفاق فلسفة رأسمالية تعتمد على الإسراف و التبذير وزيادة الاستهلاك قصد تحقيق رفاهية أفراد المجتمع ، إلا أن زيادة الإنفاق الخاص دون زيادة الإنتاجية يؤدي إلى زيادة التضخم ومن ثم ضعف القدرة الشرائية ونقص المبيعات ، وبالتالي تباطؤ الإنتاج . أما زيادة الإنفاق الحكومي فإنه يؤدي إلى زيادة الضرائب و من ثم نقص السيولة ، مما يؤدي إلى زيادة إصدار سندات الخزينة أو اللجوء إلى الاستدانة من السوق العالمي ، بالمقابل نجد الإسلام يعمل على ترشيد الإستهلاك و تجنب جميع أشكال التبذير و الإسراف<sup>25</sup>.

### المطلب الثاني: أثر الأزمة المالية على الجزائر

على العموم لم تأثر الأزمة المالية كثيرا على الاقتصاد الوطني لكون النظام المالي الجزائري غير مدمج في النظام المالي العالمي، وتوجد عدة عوامل أدت إلى تأثر الإقتصاد الجزائري جزئيا بالأزمة المالية العالمية، لكن الإشكال يكمن في حجم ذلك التأثير لذلك اتخذت الجزائر الإجراءات اللازمة لمواجهة تأثيرات الأزمة المالية .

### الفرع الأول : عوامل تأثر الاقتصاد الجزائري بالأزمة المالية

إن الاقتصاد الجزائري كان عرضة للأزمة المالية العالمية للأسباب التالية :

- ارتباط الاقتصاد الجزائري بالتغيرات العالمية خاصة بعد التحول إلى إقتصاد السوق، وإبرام إتفاقية الشراكة مع الإتحاد الأوروبي .



- ارتباط الاقتصاد الجزائري بالدولار حيث أن معظم صادراتنا تتم بالدولار و الذي شهد تدهورا كبيرا في قيمته .

- اعتماد الاقتصاد الجزائري على قطاع المحروقات و الذي يشكل 98 % من الصادرات لذلك يعتبر

الإقتصاد الجزائري اقتصاد ريعي هش عرضة لتقلبات أسعار البترول .

- عدم انخراط الجزائر في تكتلات إقتصادية تسمح لها بمواجهة تداعيات الأزمة .

ولكن تأثر الإقتصاد الجزائري بالأزمة المالية العالمية كان بمستوى أقل مقارنة مع الدول الأخرى ، وذلك راجع إلى ما يلي :

- عدم وجود سوق مالي حقيقي كما أن البورصة لم تندمج في الأسواق المالية العالمية .

- عدم وجود تعاملات مصرفية للبنوك الجزائرية مع البنوك العالمية .

- إنفتاح الإقتصاد الجزائري على الإقتصاد العالمي بشكل جزئي حيث أن الجزائر لم تنظم بعد في المنظمة العالمية للتجارة .

- التسديد المسبق للمديونية الخارجية ، و الذي جنب الجزائر من الإضطرابات في الأسواق المالية .

وعادت الأزمة على الجزائر بانعكاسات ايجابية على الاقتصاد الجزائري خاصة في مايلي:

❖ يؤدي ركود الإقتصاد العالمي و انخفاض الطلب الإجمالي إلى انخفاض أسعار عدة سلع في السوق العالمية ، و بما أن الجزائر تعتمد على الإستيراد لذلك فإنها تستفيد من ذلك الوضع ، و يوفر فرصة لتخفيف العبء على المواطن ، و كمثال على ذلك نجد سوق السيارات الذي شهد إنخفاضات متتالية في الأسعار أدى إلى تحسين القدرة الشرائية للأفراد .

❖ إنخفاض تكاليف الإنتاج و يترتب على ذلك دينامية في الإستثمار ، و كمثال على ذلك نجد إنخفاض أسعار الحديد أدى إلى إنتعاش قطاع العقار .

❖ إمكانية عودة الأموال المهاجرة أو جزء منها نتيجة الشعور بعدم الأمان في حال إبقائها مودعة في البنوك في الدول الصناعية .

## الفرع الثاني: إجراءات مواجهة آثار الأزمة المالية العالمية

رغم أن الجزائر لم تتأثر بالأزمة المالية العالمية بطريقة مباشرة إلا أنها تأثرت بطريقة غير مباشرة لذلك سارعت الجزائر باتخاذ عدة إجراءات لمواجهة تداعيات الأزمة المالية العالمية على الجزائر من خلال ما يلي:

- إقامة اقتصاد جزائري قوي من خلال تشجيع صادرات خارج المحروقات و تنويع مصادر الدخل بحيث يعتمد على القطاع الفلاحي، الصناعي، السياحي والخدمات.

- العمل على النهوض بالنمو الإقتصادي لمواجهة التحديات التي تفرزها الأزمة المالية من بطالة و فقر و تدهور القدرة الشرائية.

- تشجيع إنشاء مؤسسات صغيرة و متوسطة حيث أقل تأثرا بالأزمة المالية العالمية.

- ضرورة مساهمة البنوك في تمويل الإستثمارات الحقيقية، و إصلاح المنظومة البنكية من خلال إتباع الأدوات و قواعد التسيير البنكي وفق المعايير الدولية.

- ضرورة جذب الإستثمارات الأجنبية المباشرة و إسهام الكفاءات الجزائرية الموجودة بالخارج في إنعاش الإقتصاد الوطني، و ذلك بالعمل على تهيئة بيئة مستقرة و محفزة للإستثمار خاصة القطاعات خارج المحروقات.

- تحسين إدارة المخاطر و السرعة في إتخاذ القرار لمواجهة الأزمة المالية العالمية.

- ضرورة الضغط على الواردات لمواجهة النقص في حصيللة الصادرات و الحفاظ على فائض الميزان التجاري.

- ترشيد النفقات العامة و مكافحة كافة أشكال الفساد و مظاهر تبذير المال العام.

- ضرورة تنويع الإحتياطيات من النقد الأجنبي لزيادة حصص العملات الحرة الرئيسية على حساب الدولار.

- ضرورة توفير المعلومات المالية من طرف البنك المركزي و إنتهاج أسلوب الشفافية لاجتناب المضاربة.

- يجب على السلطات و المتعاملين الإقتصاديين التحلي بالحذر في معاملاتهم مع الشركات الأجنبية، من خلال التحري حول وضعية هذه الشركات، و كذلك البنوك التي تتعامل معها.

- ضرورة توسيع التعاون العربي في مجالات الإستثمار و التجارة البنينة لتعويض ركود أسواق الدول المتقدمة .

### خاتمة:

مما تقدم يظهر أن أهمية الرهن العقاري كضمان للقروض العقارية يرتبط بالأساس بقدرة المقترضين على الوفاء بالتزاماتهم ، ولتكون الرهون ضمانا حقيقية يجب أن تبقى بعيدة كل البعد عن المضاربة في أسواق المال لأنها ضمان وائتمان وما نتج عن الأزمة المالية العالمية كان نتيجة المضاربة بهذا الأئتمان وسبب نقص قيمة العقارات لخسارته الحتمية .

والجزائر لم تتأثر كثيرا بتداعيات الأزمة المالية العالمية ولكنها كانت إنذار مسبق لخطورة التعامل بالقروض العقارية وعدم التساهل في منحها دون التأكد من الوضعية المالية الحقيقية للمقترضين وقدرتهم على السداد ، في وقت تأكد معه أن الرهن العقاري غير كافي كضمانة حقيقية مدعمة لحقوق الدائن المرتهن ، ولتفادي حدوث مثل هذه الأزمة المالية في الجزائر لابد من عدم السماح بنسبة عالية من المديونية سواء للأفراد أو المؤسسات والقروض الممنوحة لابد من أحاطتها بجميع الضمانات القانونية، ضرورة مراقبة بشكل دائم كل الاستثمارات وعمليات المؤسسات المالية .

### التهميش :

- 1- نصر أبو الفتوح فريد ، الرهن العقاري والأزمة المالية، دار الفكر والقانون ، المنصورة 2011، ص9.
- 2-نبيل إبراهيم سعد- التأمينات العينية- دار الجامعة الجديدة للنشر - الإسكندرية- 2005- ص 31.
- 3-على الخلاف من ذلك نصت المادة1030من التقنين المدني المصري: "...أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة..." نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 35.
- 4-جمال بوشنافة- شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري- دار الخلدونية- الجزائر- 2006 ، ص118.
- 5- نبيل إبراهيم سعد - المرجع السابق- ص 37.
- 6-فاروق إسماعيل- ماذا تعرف عن الرهن الرسمي والرهن الحيازي- دار الكتب والوثائق القومية- لإسكندرية- 2003 ص 1.
- 7- فاروق إسماعيل - المرجع السابق- ص 02.
- 8- نبيل إبراهيم سعد- المرجع السابق - ص 54.
- 9-نبيل إبراهيم سعد- المرجع السابق- ص 56.

- 10- نبيل إبراهيم سعد - المرجع السابق - ص 66.
- 11- صفية أحمد بوبكر، (أزمة الرهن العقاري والأزمة المالية العالمية)، المؤتمر السادس للأزمة المالية العالمية والأفاق المستقبلية بالأردن، الجزء الثالث، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2011، ص363.
- 12- فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص163.
- 13- نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، ص72.
- 14- نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، ص73.
- 15- صفية أحمد بوبكر، مرجع سابق، ص368.
- 16- نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، ص91.
- 17- الداوي الشيخ (الأزمة المالية العالمية انعكاساتها وحلولها)، مؤتمر الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور النظام الاقتصادي الغربي والأسلامي، جامعة الجنان طرابلس لبنان، 14/13 مارس 2009، ص09.
- 18- تعرف السندات أو السند هو : صك قابل للتداول يمثل مديونية على الشركة للغير نتيجة لتقديم قرضا إلى الشركة يسدد بعد فترة محددة طويلة الأجل، ويحصل صاحب الصك على فائدة يتفق عليها تسدد بصورة دورية" فالسندات دليل على المديونية، لمزيد من التفاصيل أنظر: نادية فضيل، شركات الأموال في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2007 ص2018.
- 19- يعرف خطاب الضمان بأنه: "تعهد يصدر من المصرف الضامن بناءً على طلب عميل له (الأمر) بدفع مبلغ معين أو قابل للتعيين لشخص آخر (المستفيد) دون قيد أو شرط ما لم يكن خطاب الضمان مشروطاً إذا طلب منه ذلك خلال المدة المعينة في الخطاب ويوضح في خطاب الضمان الغرض الذي صدر من أجله"، لمزيد من التفاصيل أنظر: جاسم علي سالم الشامسي (خطاب الضمان المصرفي وتطبيقاته ومدى توافقه مع الحدود الشرعية)، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت : الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة أولى 2007، ص 376.
- 20- صفية أحمد بوبكر، مرجع سابق، ص 369.
- 21- الداوي الشيخ مرجع سابق، ص 01.
- 22- ناصر مرادة جامعة البليدة .
- 23- خالد عبد الوهاب اللبندي الباجوري (تأثير الأزمة المالية العالمية على اقتصاديات الدول العربية دور الفكر الاقتصادي الإسلامي في علاج الأزمة)، مؤتمر الزمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور اقتصادي إسلامي، الأردن 02 و01 ديسمبر 2010، ص23.
- 24- بالرقي تيجاني ( تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية الراهنة على اقتصاديات دول المينا و اسبابها في ضوء روحيات مفكري الاقتصاد الإسلامي ) ملتقى دولي حول : الأزمة المالية و الاقتصادية الدولية و الحوكمة الدولية، المنعقد بتاريخ : 20/21 أكتوبر 2009، جامعة سطيف، الجزائر .
- 25- مقال للاستاذ /ناصر مرادة آثار الأزمة الاقتصادية الراهنة - حالة الجزائر- كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير/ جامعة البليدة - الجزائر.