



لجنة الرقابة على المصارف
مصرف لبنان

بيروت في ٢٠١١/٢/١٧

تعميم رقم ٢٦٧
موجّه إلى المصارف العاملة في لبنان

الموضوع: آلية تملك العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة استيفاء لديون بموجب أحكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف، والموجبات المتعلقة بهذا التملك لحين تصنيفها.

تطبيقاً لأحكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف، وعطفاً على التعميم الأساسي رقم ٧٨ تاريخ ٢٠٠٠/١٢/٢١ والتعديلات اللاحقة الواردة بالتعميم الوسيط رقم ٥٣ تاريخ ٢٠٠٤/٤/٣

يُطلب من المصارف العاملة في لبنان التي ترعب في تملك عقارات ومساهمات أو حصص شراكة استيفاء لديون بموجب أحكام المادة المذكورة، أن تتبع الآلية التالية عند تقديم طلب التملك إلى لجنة الرقابة على المصارف، وتنفيذ الإجراءات اللاحقة المتعلقة بها لجهة التسجيل والتصفية وتموين احتياطي عقارات للتصفية (في حال عدم التصفية):

أولاً: التملك

- المستندات الواجب إرفاقها بالطلب:
 ١. الأرصدة المدينة العائدة للعميل.
 ٢. الضمانات المقدّمة.
 ٣. تصنيف المصرف للدين، أو تصنيف اللجنة في حال وجوده.
 ٤. المؤونة المكونة لقاء الدين والفوائد غير المحققة.
 ٥. تعليل المصرف لموجبات التملك.
 ٦. نسخة عن اتفاق التسوية المعقود مع العميل الذي يبين شروط المخالصة والتسوية، قيمة الدين، كيفية التسديد، قيمة التملك المتفق عليه.
 ٧. المستندات الأخرى المتوفرة لدى المصرف العائدة للعقار أو المساهمة أو حصص الشراكة المنوي تملكها (خريطة إفراز، خريطة موقع، إفادة عقارية، إفادة من السجل التجاري بالأسهم أو الحصص المنوي تملكها، بيان كيل، إلخ...)، تسهياً لمهمة اللجنة في تخمين قيمة العقار أو المساهمة أو حصص الشراكة.
 ٨. تزويد اللجنة بنسخة عن قرار الدائرة التنفيذية في حال رسا التملك على المصرف نتيجة الطرح بالمزايدة.

ثانياً: تسجيل العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة على اسم المصرف:

١. يتوجب على المصرف فور حصوله على ترخيص اللجنة بالتملك، تسجيل العقار أو المساهمة أو حصص الشراكة بشكل ناجز ونهائي لدى الدوائر المختصة ضمن مهلة التسجيل المحددة في كتاب اللجنة (ثلاثة أشهر) وذلك تحت طائلة إلغاء الترخيص الصادر.

٢. إبلاغ اللجنة ومصرف لبنان بعملية التسجيل على إسم المصرف أصولاً لدى الدوائر المختصة مع إرسال صورة عن المستند القانوني (صورة عن سند الملكية، إفادة عقارية أو عقد بيع ممسوح مع قيد احتياطي، إفادة من السجل التجاري) وذلك تأكيداً لإتمام معاملة التسجيل.

٣. إدراج قيمة التملك بنفس عملة الدين كما وردت في موافقة اللجنة، في البند المخصص لها تحت بند الفرز الآلي رقم /١٢٥٣٠/ (الأصول الثابتة المأخوذة استيفاء لدين)، ويحظر على المصرف تحويل رصيد الحساب إلى عملة أخرى قبل الحصول على موافقة مسبقة من لجنة الرقابة على المصارف. كما يتوجب إطفاء أو تخفيض دين العميل بقيمة العقارات أو الحصص المملوكة.

أما المساهمات أو حصص الشراكة المأخوذة استيفاء لدين عميل، فتندرج بقيمتها العادلة حسب موافقة اللجنة في البند المخصص لكل منها - جانب الموجودات - ويحمل التالي:

- الأسهم المصنفة بالقيمة العادلة مقابل حساب الأرباح والخسائر بند رقم ١٥٦١٤
- الحصص المصنفة بالقيمة العادلة مقابل حساب الأرباح والخسائر بند رقم ١٥٦٢٤

يمكن للمصرف عند تسجيل العقار المملوك، إضافة قيمة رسم التسجيل المدفوع على قيمة التملك الواردة في الفقرة (٣) أعلاه.

ثالثاً: تصفية العقارات والمساهمات أو الحصص الشراكة:

في حال تصفية العقارات أو الحصص المملوكة، على المصرف القيام بالخطوات التالية:

١. إتباع الإجراءات المحددة بتعميم مصرف لبنان الأساسي رقم ٧٨ تاريخ ٢١/١٢/٢٠٠٠ وتعديلاته اللاحقة الذي يرسم الخطوات العملية لتصفية العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة المملوكة وفقاً لأحكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف.
٢. إعلام مصرف لبنان ولجنة الرقابة على المصارف عن تصفية العقار والمساهمة أو حصص الشراكة المملوكة، وإبلاغهما بتفاصيل العملية بتزويدهما صورة عن عقد البيع الممسوح لتأكيد عملية التصفية.

في حال مطالبة أمين السجل العقاري (أو أية دوائر أخرى) المصرف بإبراز موافقة لجنة الرقابة على المصارف على عملية التصفية تمهيداً لتسجيل العقار والمساهمة أو حصص الشراكة على أسم المشتري، يمكن للمصرف توجيه طلب إلى اللجنة بهذا المعنى، مرفقاً بصورة عن عقد البيع الممسوح وصورة عن الموافقة الأساسية بالتملك الصادرة عن اللجنة.

رابعاً: المهل الممنوحة:

أ- مهلة تسجيل العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة على اسم المصرف:

على المصرف في حال تعذر تسجيل العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة خلال المهلة المحددة في كتاب الترخيص (ثلاثة أشهر) التقدم من اللجنة بطلب مهلة إضافية للتسجيل على إسمه مع عرض المبررات التي حالت دون ذلك.

ب - مهلة تصفية العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة:

على المصرف في حال تعذر تصفية العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة المملوكة ضمن المهلة القانونية (المحددة بسنتين من تاريخ صدور الموافقة على التملك)، القيام بالخطوات التالية المفصلة في تعميم مصرف لبنان الأساسي رقم ٧٨ تاريخ ٢١/١٢/٢٠٠٠ وتعديلاته اللاحقة ومذكرة لجنة الرقابة على المصارف رقم ١٠/٢٠٠٨ تاريخ ٢/٤/٢٠٠٨:

١. تكوين "احتياطي عقارات للتصفية" اعتباراً من نهاية السنة الثانية للمهلة القانونية المحددة، على أن يقتطع الإحتياطي المكوّن من الأرباح الصافية المحققة بنهاية الدورة المالية للعام نفسه وفق النسب المطبّقة والمبيّنة أدناه.

في حال عدم توفر أرباح صافية كافية يصار إلى تكوين هذا الإحتياطي من احتياطات حرة أو نتائج سابقة مدورة أو من نتائج ستتحقق من دورات لاحقة.

٢. تحديد نسبة "إحتياطي عقارات للتصفية" المطلوب تكوينه وفق ما يلي:

أ- تخضع العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة المملوكة بموجب أحكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف لتكوين احتياطي بنسبة ٢٠% سنوياً من قيمة التملك (أي على خمس سنوات) يكون على أساس تعميم مصرف لبنان الأساسي رقم ٧٨ تاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢١ وبالليرة اللبنانية وتبعاً لمذكرة لجنة الرقابة على المصارف رقم ٢٠٠٨/١٠/٢٠٠٨ تاريخ ٢٠٠٨/٤/٢.

ب- تخضع العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة المملوكة بموجب أحكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف المستفيدة من التسوية المنصوص عنها في أحكام تعميم مصرف لبنان الأساسي رقم ٧٣ تاريخ ٢٠٠٠/١٠/١٨ لتكوين احتياطي بنسبة ٥% سنوياً من قيمة التملك (أي على عشرين سنة) يكون على أساس تعميم مصرف لبنان الأساسي رقم ٧٨ بالليرة اللبنانية وتبعاً لمذكرة لجنة الرقابة على المصارف رقم ٢٠٠٨/١٠/٢٠٠٨.

ج- تطبّق بشكل إستثنائي نسبة إحتياطي قدرها ٥% على جميع العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة المملوكة سابقاً ولغاية تاريخ صدور موافقة المجلس المركزي على تسوية المصرف لنسبة ٥٠% من محفظة الديون غير المنتجة كما في ٢٠٠٣/٦/٣٠، بحيث تستفيد المصارف المعنية من مهلة عشرين عاماً بدلاً من خمسة أعوام عند تكوين الإحتياطي.

بهذه الحالة، يوزّع رصيد الإحتياطي المكوّن سابقاً على السنوات اللاحقة بنسبة ٥% من تاريخ صدور قرار المجلس المركزي ويستكمل تكوين الإحتياطات بعد نفاذ الرصيد بالنسبة عينها.

د- اما سائر التملكات اللاحقة لتلك المذكورة بالفقرة (ج) فتتطبق عليها مهلة ٥ سنوات.

٣. تدرج قيمة "احتياطي عقارات للتصفية" تحت بند الفرز الآلي رقم /٢١٥٦٠/ - باب المطلوبات بنهاية كل دورة مالية وفقاً للنسب المحددة في الفقرات (أ) و (ب) و (ج) و (د) أعلاه.

٤. في حال تمت تصفية العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة خلال فقرة لاحقة، يحوّل الرصيد المكوّن "كإحتياطي عقارات للتصفية" وكامل قيمة الأرباح المحققة نتيجة التصفية إلى بند الأرباح الصافية وتالياً إلى حساب الإحتياطات الحرة المخصصة لزيادة رأس المال طبقاً للفقرة (٦) من تعميم لجنة الرقابة على المصارف رقم ١٧٣ تاريخ ١٩٩٤/٩/١٢.

خامساً: التصريح السنوي عن العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة المملوكة استيفاء لدين والإحتياطي المكوّن لقاءها:

١. يطلب من المصارف التصريح بموجب النموذج 14B عن العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة المأخوذة استيفاءً لدين (ربطاً صورة عنه).

٢. يطلب من المصارف التصريح (بموجب النموذجين رقم F14 و I14) عن العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة المملوكة استيفاءً لدين، بموجب أحكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف التي انتهت مهلة تصفيتهما والاحتياطي المتوجب أو المكوّن لقائهما. (ربطاً النموذجين المعدّلين F14 و I14 اللذين يبيّنان العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة المملوكة والخاضعة للتسوية (تعميم أساسي رقم ٧٣) أو المستفيدة من تمديد الفترة بموجب موافقة المجلس المركزي أو العادية الخاضعة لأحكام المادة ١٥٤).

٣. تضمين النموذجين F14 و I14 المذكورين أعلاه العقارات والمساهمات أو حصص الشراكة المملوكة وقيمة تملكها وكذلك قيمة "إحتياطي عقارات للتصفية" المطلوب تكوينه والمدرج في باب المطلوبات تحت بند الفرز الآلي رقم /٢١٥٦٠/ وذلك بنهاية كل عام، وقيمة احتياطي المساهمات أو حصص الشراكة المطلوب تكوينه والمدرج في باب المطلوبات تحت بند الفرز الآلي رقم /٢١٥٨٠/ وذلك بنهاية كل عام، بحيث يظهر كل جدول

قيمة الاحتياطي المطلوب وقيمة الاحتياطي المكون مع احتساب النقص او الفائض على اساس النسب المئوية المحددة بالفقرات (أ) و (ب) و (ج) و (د) من البند (٢) من الباب (رابعاً) السابق ذكرها أعلاه وسنداً إلى التعميم الأساسي رقم ٧٨، بحيث يظهر القيم وكيفية احتساب نسب الاحتياطي الموازي لها،

على أن يرسل النموذج F14 سنوياً إلى لجنة الرقابة على المصارف مع نهاية الدورة المالية بمهلة اقصاها ٣٠ نيسان من العام التالي، فيما يرسل النموذج I14 شهرياً إلى لجنة الرقابة على المصارف.

٤. يكون "احتياطي عقارات للتصفية" و احتياطي المساهمات أو حصص الشراكة من أرباح صافية محققة أو مدورة ويمكن احتسابها خلال العام بتاريخ استحقاق مهلة التصفية لكل عقار، بقيود مؤقتة لحين صدور نتائج الدورة المالية، على أن يحرر هذا الاحتياطي فور تصفية العقارات او المساهمات او حصص الشراكة.

سادساً: يعمل بهذا التعميم فور صدوره وتعتبر التعميم رقم ١٤٨ - ١٥١ - ٢٠٩ - ٢٢٩ - ٢٣٤ - ٢٣٩ الصادر عن اللجنة سابقاً، بحكم الملغاة.

عن لجنة الرقابة على المصارف

الرئيس

أسامة مكداشي

[النموذج F14](#)