



لجنة الرقابة على المصارف
مصرف لبنان

بيروت في ٢١/٥/٢٠١٥

مذكرة رقم ٢٠١٥/١٢
موجّهة إلى المصارف العاملة في لبنان

الموضوع : متابعة تصفية العقارات المتملكة بموجب أحكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف وتكوين إحتياطي عقارات للتصفية مقابلها

أولاً: تصفية العقارات المتملكة إستيفاءً لديون

إنفاذاً لأحكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف التي نصت على أنه يترتب على المصرف تصفية العقارات أو المساهمات أو حصص الشراكة التي تم تملكها إستيفاءً لدين خلال مدة اقصاها سنتان،

وإستناداً الى أحكام تعميم مصرف لبنان أساسي رقم ٧٨ تاريخ ٢١/١٢/٢٠٠٠ وتعديلاته اللاحقة، لا سيما المادة الثانية منه، التي تنص على أنه على المصارف أن **تعمل أقصى ما بوسعها** لتصفية العقارات أو المساهمات أو حصص الشراكة المتملكة مؤقتاً عملاً بأحكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف،

تطلب اللجنة من المصارف العاملة في لبنان التقيد بما يلي:

أ- عرض هذه العقارات للتصفية، بما فيها تلك المكون لقاءها إحتياطيات بالكامل (أي بنسبة ١٠٠%).

ب- العمل على تصفية هذه العقارات من خلال إعتتماد الآليات التالية على سبيل المثال دون الحصر:

١. وضع لوحة في مكان بارز في كل من العقارات المنوي تصفيته تتضمن عبارة "للبيع" بالإضافة الى عنوان المصرف البائع وأرقام هواتفه.
٢. نشر على الموقع الإلكتروني لائحة بكامل العقارات المتملكة إستيفاءً لديون مع الآلية المتبعة للراغبين بالشراء.
٣. نشر في الصحف الواسعة الانتشار و/أو الإعلان بالوسائل المتاحة عن رغبتها ببيع هذه العقارات.

ج- إبلاغ لجنة الرقابة على المصارف كل ثلاثة اشهر بالتدابير والإجراءات المتخذة بهذا الخصوص.

ثانياً- تكوين الإحتياطات مقابل عقارات للتصفية

إستناداً الى أحكام تعميم مصرف لبنان أساسي رقم ٧٨ تاريخ ٢٠٠٠/١٢/٢١ وتعديلاته اللاحقة، لاسيما المادة الخامسة منه، المتعلقة بتكوين الإحتياطات مقابل العقارات أو المساهمات أو حصص الشراكة التي تعذر على المصرف تصفيتها خلال مهلة السنتين، المنصوص عنها في المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف، وحيث تبين أن بعض المصارف تقوم بإحتساب هذه الإحتياطات بطريقة خاطئة أو غير دقيقة،

تؤكد اللجنة على ضرورة التقيد التام بمتطلبات تعميم لجنة الرقابة على المصارف رقم ٢٦٧ تاريخ ٢٠١١/٢/١٧، بما في ذلك النقاط المذكورة أدناه:

١. تكوين إحتياطي بنسبة ٢٠% سنوياً ولمدة ٥ سنوات على العقارات أو المساهمات أو حصص الشراكة المتملكة في حال عدم تصفيتها خلال مهلة السنتين المنصوص عنها في المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف، بإستثناء تلك المستفيدة من أحكام تعميم مصرف لبنان أساسي رقم ٧٣ تاريخ ٢٠٠٠/١٠/١٨ والتي يمكن تكوين إحتياطي مقابلها بنسبة ٥% سنوياً بدلاً من ٢٠% سنوياً.
٢. يطبق هذا الإحتياطي على كافة العقارات حتى تلك غير المسجلة نهائياً على إسم المصرف في أمانة السجل العقاري لأي سبب كان.
٣. يعتبر الإحتياطي المطلوب تكوينه مستحقاً بنهاية السنة الثانية من المهلة القانونية الممنوحة للتصفية بموجب احكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف، على أن يصار الى قيد الإحتياطي المطلوب بنهاية السنة المالية التي تستحق خلالها تصفية العقارات أو المساهمات أو حصص الشراكة المتملكة، بحيث يقتطع هذا الإحتياطي من الأرباح الصافية المحققة (أي بعد إحتساب الضريبة) وعن كامل سنة الإستحقاق.
٤. تكوين الإحتياطي "بالعملة اللبنانية" فقط.
٥. إعتناء تاريخ موافقة اللجنة على التملك لإحتساب مهلة السنتين الممنوحة للتصفية وليس تاريخ تسجيل العقار على اسم المصرف في الصحيفة العينية في امانة السجل العقاري.
٦. في حال بيع العقار، أو توقيع إتفاقية بيع، مقابل تقسيط الثمن للمشتري لأجل تفوق مهلة السنتين الممنوحة، لا يعفى المصرف في هذه الحالة من موجب تكوين الإحتياطي، وذلك لحين نقل الملكية على اسم المشتري بشكل نهائي.

ثالثاً- المعلومات المطلوبة في النموذج B ١٤

إستناداً إلى أحكام تعميم لجنة الرقابة على المصارف رقم ٢٦٧ تاريخ ٢٠١١/٢/١٧ لا سيما القسم خامساً منه، المتعلق بالتصريح السنوي عن العقارات أو المساهمات أو حصص الشراكة المتملكة استيفاء لدين والإحتياطي المكوّن لقاءها، وحيث تبين للجنة أن بعض المصارف تقوم بتعبئة هذا النموذج بطريقة خاطئة أو غير دقيقة،

تطلب اللجنة التقيد بما يلي:

١. ذكر **جميع** هذه العقارات، بما فيها تلك التي لم يتم تسجيلها نهائياً في امانة السجل العقاري على اسم المصرف لأي سبب كان.
٢. ذكر اسم المنطقة العقارية بشكل واضح وبحسب ما هو وارد على الصحيفة العينية
٣. ذكر ارقام العقارات والأقسام بشكل واضح وفي الخانات الصحيحة
٤. في حال كان التملك يشمل عدة اقسام، تسجيل كل قسم على سطر مستقل مع قيمته
٥. ذكر تاريخ الموافقة على التملك بشكل صحيح وإعتناء تاريخ كتاب موافقة اللجنة دون سواه
٦. ذكر قيمة الموافقة بحسب ما وردت في موافقة اللجنة

كما تطلب اللجنة إبلاغها خطياً عن وضع هذه العقارات وفق الحالات التالية:

المستندات المطلوبة	الحالة
صورة عن سند الملكية	عند تسجيل العقار على اسم المصرف
صورة عن عقد البيع + صورة عن سند الملكية	في حال تم بيع العقار
صورة عن عقد البيع الموقع عند كاتب العدل	في حال لم يتمكن المصرف من تسجيل العقار على اسمه لأي سبب
كتاب توضيحي من المصرف	في حال عدول المصرف عن تملك العقار بعد صدور موافقة اللجنة
طلب موافقة من مصرف لبنان	في حال تحويل التملك من المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف الى المادة ١٥٣ من قانون النقد والتسليف

رابعاً: تعطى المصارف مهلة لغاية ٢٠١٥/٩/٣٠ للتقيّد بأحكام هذه المذكرة.

عن لجنة الرقابة على المصارف

الرئيس

سمير سليم حمّود