

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'enseignement supérieur et
de la recherche scientifique

Université de Boumerdes
Faculté des Sciences Economiques,
Commerciales et des Sciences de Gestion



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة بومرداس

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم
التسيير

رقم المذكرة: SGMF64

مذكرة تخرج تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص:

إدارة مالية

الموضوع:

السياسة الإقراضية للبنوك التجارية وآليات تفعيلها
دراسة حالة بنك التنمية المحلية BDL - بومرداس -

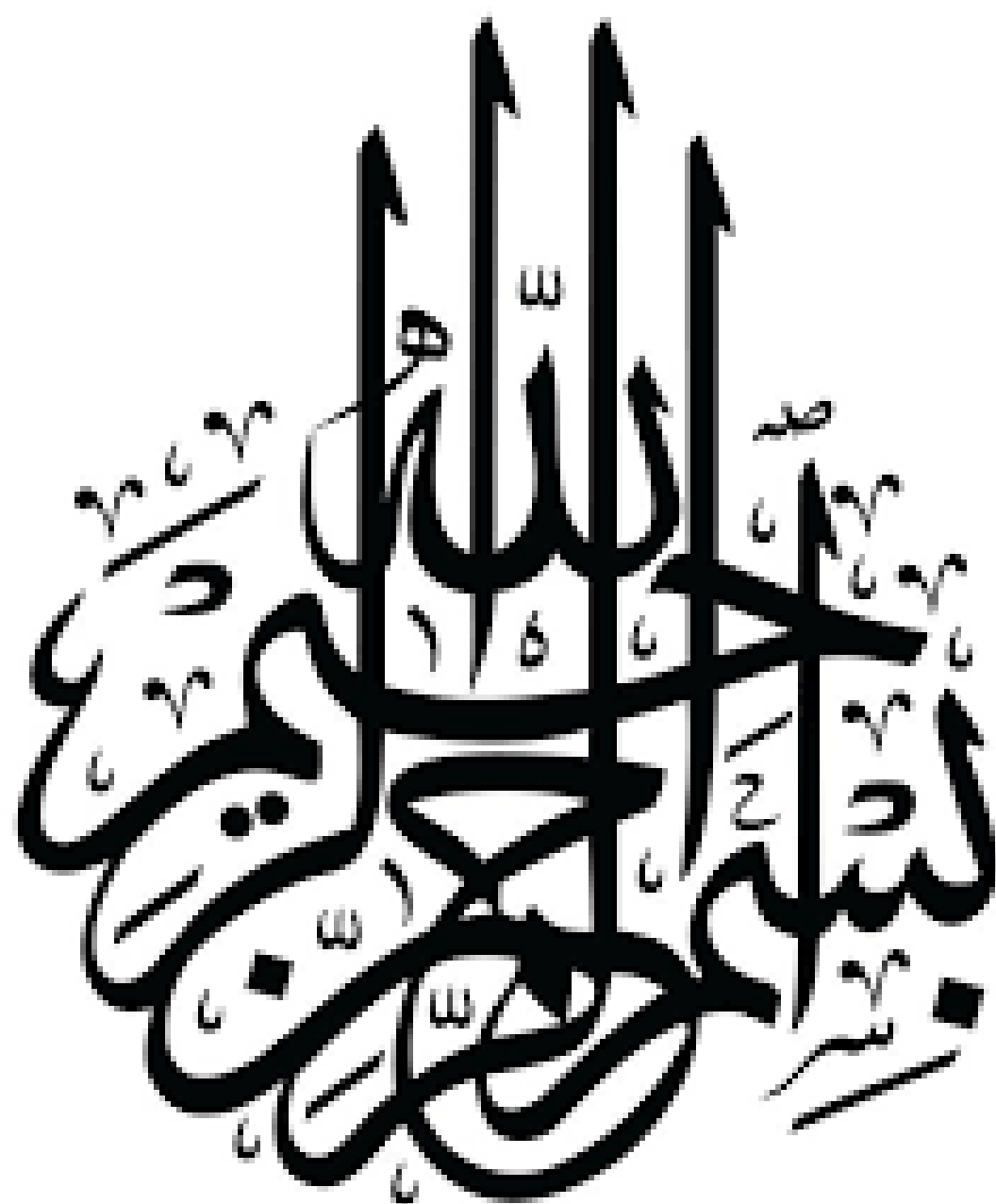
الاستاذ المشرف(ة):
• زواوي فضيلة

من إعداد الطلبة :

- حمادي سارة
- لعريبي حنان

دفعة: جوان 2022

السنة الجامعية: 2021_2022



شكر وتقدير

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين المصطفى
حبيب الله.

عندما نتوقف الأقلام عن الكتابة وتملك الصفحات بالأفكار من باب الجميل أن نتفكر كل من كان
سببا في هذا العمل لنتقدم له بجزيل الشكر والتقدير وعظيم الامتنان وأخص بالذكر الأستاذة الفاضلة
المشرفة "زواوي فضيلة" التي لم تبخل علينا بنصائحها القيمة وتوجيهاتها النيرة التي بفضلها تمكنا
من مواصلة هذا العمل، جعلها الله نبراسا للعلم وشعاعا للفكر، وعلت مراتبها وكثرت حسناتها، لك
منا الشكر والامتنان لجميل صبرك حتى الختام.

إلى كافة الأساتذة الذين ساهموا في تعليمنا وتوجيهنا والذين أفادونا بعلمهم وخبرتهم في مشوارنا
الدراسي وكل عمال جامعة أحمد بوقرة. كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية،
خاصة قسم علوم التسيير.

كما نقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى كافة عمال بنك التنمية المحلية بالأخص "كرفال أحمد" الذي
لم يبخل علينا بنصائحه وإرشاداته.

ونتوجه بالشكر إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إعداد هذه المذكرة.

إِهْدَاء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، بعد مسيرة دراسية حملت في طياتها الكثير من الصعوبات والمشقة والتعب اليوم نقطف ثمرها.

إلى جنة الله في الأرض، إلى من أفضلها على نفسي، إلى صاحبة السيرة العطرة والفكر المستنير إلى سندي وقوتي وملاذي أُمِّي الغالية، لطالما كنت ينبوع صبر وتفائل وأمل، أُمِّي حبيبتي وكل ما أملك، أحبك.

إلى الرجل العظيم الذي علمني أن العلم هو سبيل الارتقاء في الحياة، أُمِّي العزيز أدامه الله لي، اللهم لا تحرم أُمِّي من الجنة فهو لم يحرمني شيئاً في الدنيا، يقولون " لا حب بعد الأب ولا دلال بعد دلاله، لقد صدقوا يا أُمِّي".

إلى الذين أسأل الله لهم مسكن الجنان وطيبتها إلى أجدادي رحمهم الله وإلى جدتي اطل الله عمرها.

إلى أختي "أميرة" واخواني "جمال وأسامة" وإلى الكتكوت "علاء الدين" وابنة عمتي "لمياء" حفظهم الله لي ورعاهم.

إلى عماتي وبنات عمتي وخالتي وأخوالي وإلى كل من أعرفه ويعرفني في مسار حياتي.

إلى جميع من عرفت معهم معنى الصداقة في الله إلى الذين أحببتهم وأحبوني "فتح الله"

وإلى أعز صديقة وأخت "سارة".

إلى كل من ساعدني من قريب او من بعيد.



إِهْدَاء

إلى من قال فيهما ربي " وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا "

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها، وسهرت الليالي لأجلي، وكان النظر إلى تعبها وشقائها في سبيل نجاحي مصدر اصراري وتفوقي في دراستي، إليك يا أمي يا أغلى ما في الوجود، أطل الله في عمرك وأدام عليك صحتك.

إلى من احمل اسمه بكل فخر والذي كان ومازال وسيظل مصدر فخري وفيض خاطري ورمز عزتي، إليك يا أبي الغالي يامن غرس فينا مكارم الأخلاق، ويامن تهون عليه مصاعب الدنيا في سبيل نجاحنا، أطل الله في عمرك وأدام عليك صحتك.

إلى أخي سندي الوحيد في الحياة ومهجة القلب، صاحب الابتسامة الدائمة "عادل"، حفظك الله لي ورعاك.

إلى من أدين لها بالكثير ورمز الحب والحنان، جدتي الغالية أطل الله في عمرك.

إلى روح جدي الطاهرة، تغمدھا الله بواسع رحمته وجعل قبره روضة من رياض الجنة.

إلى عماتي وخالاتي وأخوالي، زوجاتهم وأبناءهم كل واحد باسمه، وأخص بالذكر ابنة خالتي "إيمان".

إلى كتاكت العائلة "دانية" و"رسيم".

إلى ريحانة حياتي ومصدر قوتي صديقتي الغالية "ريحانة".

إلى صديقتي قبل أن تكون رفيقة دربي ومشواري الجامعي "حنان"

إلى كل من جمعني بهم القدر وكانوا خير رفقة لي.



فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
	الإهداء
	الشكر والتقدير
	قائمة المحتويات
	قائمة الجداول والأشكال
	ملخص البحث
أ-ج	مقدمة عامة
الفصل الأول: الإطار النظري للبنوك التجارية والقروض البنكية	
2	تمهيد
3	المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية
3	المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك التجارية
6	المطلب الثاني: وظائف البنوك التجارية وأنواعها
14	المطلب الثالث: أهمية وأهداف البنوك التجارية
18	المبحث الثاني: عموميات حول القروض البنكية
18	المطلب الأول: تعريف القروض البنكية وأهميتها
20	المطلب الثاني: خصائص القروض البنكية وعناصرها

فهرس المحتويات

22	المطلب الثالث: أنواع القروض البنكية ووظائفها
30	الخلاصة
الفصل الثاني: العوامل المؤثرة على السياسة الإقراضية وآليات تفعيلها	
32	تمهيد
33	المبحث الأول: عموميات حول السياسة الإقراضية
33	المطلب الأول: ماهية السياسة الإقراضية
37	المطلب الثاني: العوامل المؤثرة في السياسة الإقراضية وشروط منح القرض
40	المطلب الثالث: مراحل منح القروض
42	المبحث الثاني: آليات تفعيل السياسة الإقراضية في البنوك التجارية
42	المطلب الأول: إدارة المخاطر البنكية للتقليل من القروض المتعثرة
51	المطلب الثاني: آلية التحليل الائتماني للقرض
58	المطلب الثالث: استراتيجية الضمانات البنكية
66	الخلاصة
الفصل الثالث: دراسة حالة بنك التنمية المحلية BDL -بومرداس-	
68	تمهيد
69	المبحث الأول: بطاقة تعريفية لبنك التنمية المحلية BDL
69	المطلب الأول: ماهية بنك التنمية المحلية BDL
70	المطلب الثاني: مهام وأهداف بنك التنمية المحلية BDL

فهرس المحتويات

78	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للمديرية الجهوية -بومرداس - لبنك التنمية المحلية BDL
75	المبحث الثاني: دراسة تحليلية لمراحل منح القروض العقارية في بنك التنمية المحلية
75	المطلب الأول: محددات دراسة القرض العقاري وصيغ التمويل المعروضة في البنك
80	المطلب الثاني: دراسة مراحل منح القروض العقارية لدى البنك
83	المطلب الثالث: دراسة تطبيقية لقرض عقاري لدى بنك التنمية المحلية BDL (شراء مسكن عن طريق البيع على التصاميم VSP)
91	الخلاصة
93	الخاتمة العامة
97	قائمة المراجع
	الملاحق

قائمة الجداول

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
77	محددات صيغ التمويل المقدمة على مستوى BDL	01
82	حدود سلطة القرار	02
83	معلومات أولية حول العميل (R.F)	03
84	المبلغ الواجب تسديده من المقترض (R.F)	04
85	معلومات حول مسكن الملكية	05
88	جدول الاهتلاك الخاص بالسيد (R.F)	06



قائمة الأشكال

قائمة الأشكال

رقم الجدول	عنوان الأشكال	الصفحة
01	الأوجه الرئيسية للبنك التجاري	11
02	أسباب تعثر المقترضين	47
03	الهيكل التنظيمي لمديرية مجموعة الاستغلال-بومرداس-	74



قائمة الملاحق

قائمة الملحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
101	طلب قرض عقاري	01
102	وثيقة عقد الحجز	02
103	وثيقة التسديد الشهري	03
104	شهادة استلام الأموال	04
105	اخطار اتفاق البنك	05
106	تأمين ضمان المقترض	06
107	اخطار الاتفاق	07
108	عقد حلول التأمين	08
110	تقرير الزيارة	09
111	اتفاقية القرض العقاري الميسر	10
119	رخصة القرض	11
120	جدول اهتلاك القرض	12

ملخص

تعتبر القروض البنكية أداة مهمة في البنوك، حيث تلعب دورا هاما في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهي عبارة عن وسيلة لتحويل رأس المال من شخص لآخر مع التزام هذا الأخير (المدين) بسداد المبلغ خلال فترة زمنية محددة وذلك اما دفعة واحدة أو على دفعات، وكذلك دفع كامل الفوائد المترتبة على هذا القرض، ومنه فإن القروض البنكية تتميز بعدة خصائص وهي: المبلغ، المدة، معدل الفائدة، الضمانات، ويمكن تصنيف القروض التي يمنحها البنك لعملائه حسب مدتها، الغرض منها، المقترضين والضمان، وكل بنك عند منحه القروض يقوم بانتهاج سياسة للإقراض يبين فيها السياسات والمراحل أو الإجراءات اللازمة لمنح القرض بداية من دراسة ملف الطلب ثم ابلاغ العميل بقرار القبول أو الرفض إلى غاية تحصيل القرض واسترداد البنك لأمواله، لكن تواجه القروض عدة مخاطر وأهمها احتمال عدم تسديد العميل للمبلغ ولذلك نجد أن البنك يقوم بعدة إجراءات ووسائل للتخفيف من حدة هذه المخاطر، وأهم هذه الوسائل هي الضمانات البنكية التي يعتبرها البنك تأمين عن الأخطار المحتملة وتمكنه من استرجاع كل أمواله أو جزء منها.

الكلمات المفتاحية: البنوك، القروض البنكية، سياسة الإقراض، ضمانات القروض البنكية.

Résumé :

Les crédits bancaires sont un outil important dans les banques, Ils jouent un rôle important dans la réalisation du développement économique et social. Ils sont également un moyen permettant de transférer les capitaux d'une personne à une autre, ce dernier s'engageant à rembourser sa dette dans une période déterminée, soit en remboursant la totalité ou en tranches ainsi à rembourser les intérêts y afférents. De ce fait, le crédit bancaire est caractérisé par plusieurs spécificités, notamment, La somme, la durée le taux d'intérêt et les garanties. Les crédits octroyés par la banque à ses clients peuvent être spécifiés selon leurs durées, leurs objectifs, les demandeurs de crédits et la garantie. En accordant des crédits, chaque banque s'engage dans une politique de crédit dans laquelle elle démontre les politiques, les procédures nécessaires pour l'octroi des crédits en commençant par l'examen

du dossier du demandeur puis l'information de l'opérateur de la décision de l'accord et/ ou de refus jusqu'à l'accord du crédit et la récupération des fonds, Toutefois, les crédits sont confrontés à plusieurs risques, le plus important est l'éventuel non-remboursement par le débiteur, C'est pour cette raison que plusieurs mesures sont prises par la banque pour réduire de l'ampleur de ces risques, en particulier, les garanties bancaires considérées comme une assurance pour les éventuels risques et permettant de récupérer soit la totalité ou une partie de ses fonds.

Les Mots Clés: les banques, Les crédits bancaires, politique de prêt, garantie de prêts bancaires.

مقدمة

تعتبر البنوك التجارية في الزمن الراهن من الركائز الأساسية لتحريك الجسر الاقتصادي لأي دولة، ونظرا للدور الفعال الذي تلعبه في عملية منح القروض بهدف تمويل مشاريع هذه العملية تعتبر أهم الوظائف التي يقوم بها البنك وتعتمد على طرق تقليدية وأخرى مبتكرة مسايرة للتطور التكنولوجي، كما تركز البنوك في نشاطها التمويلي على القروض لكونها تعطي أكثر مردودية، ومعدل عائد مرتفع عند عملية استرجاع القروض.

تعتبر الخدمات البنكية من أهم الأنشطة التي يسعى من خلالها البنك لتحقيق عوائده، حيث أن العائد المتولد عن هذه القروض يمثل المحور الأساسي لإيرادات أي بنك مهما تعددت مصادر الإيرادات، لكنه في نفس الوقت لا يخلو من المخاطر التي تحيط به وبدونها يفقد البنك وظيفته الرئيسية كوسيط مالي.

ومن أجل تحقيق ذلك يقوم البنك بوضع سياسة إقراضية وفقا لإجراءات ومعايير محكمة، وكذلك قيامه بدراسة لملف القرض لتقادي أي خطر متوقع، ولتجنب الخسائر المنجزة عن هذه المخاطر خطر عدم التسديد أو ما يعرف بالقروض المتعثرة. وقد أصبح موضوع التحليل الائتماني من الموضوعات الشاغلة للنشاط المصرفي والعاملين فيه بشكل عام، وكذلك لطلبة الدراسات المالية والمصرفية بشكل خاص، وذلك باعتباره أداة هامة للوصول إلى دقة في اتخاذ القرارات الائتمانية وبالتالي تخفيض الخسائر التي تتعرض لها المصارف. كما يقوم البنك بطلب جملة من الضمانات لتأمين البنك وحمايته من مخاطر التوقف عن السداد لأموال التي أقرضها.

1. طرح الإشكالية:

وبذلك يمكن صياغة إشكالية الدراسة في التساؤل الرئيسي التالي:

ماهي محددات السياسة الإقراضية وماهي الآليات التي تعتمد عليها لتفعيلها؟

2. الأسئلة الفرعية:

يمكن تفصيل إشكالية الدراسة من خلال الأسئلة التالية:

المقدمة العامة

- ماهي وظائف البنوك التجارية وأنواعها؟
- ماهو الإطار العام للسياسة الإقراضية في البنوك التجارية؟
- ماهي أنواع المخاطر التي تواجهها البنوك في منح للقرض؟
- ماهي الضمانات المطلوبة ممن طرف البنك لمنح القرض؟
- فيما تتمثل مراحل منح القروض العقارية لدى بنك التنمية المحلية BDL ؟

3. الفرضيات:

للإجابة على هذه الأسئلة علينا أن ننطلق من عدة فرضيات مبدئية وهي:

- تعتبر البنوك من خلال وظائفها المحرك الرئيسي لعجلة النشاط الاقتصادي، وذلك من خلال استقبالها الودائع والمدخرات من الأفراد والمؤسسات وتوجيهها إلى أصحاب الاحتياجات.
- يمكن القول ان مخاطر عدم التسديد هو من اهم مخاطر القروض البنكية.
- الضمانات التي يقدمها الزبون للبنك من أجل الحصول على القرض تساهم في التخفيض من نسبة القروض المتعثرة.
- تقتصر مرحلة دراسة الملف العقاري على جمع معلومات من المقرض فقط.

4. أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الموضوع في أن السياسة الإقراضية لها تأثير على أداء البنوك التجارية في ظل المنافسة التي تحيط بها، نظرا لما عرفته البنوك من تغيرات وتطورات كبيرة خاصة في مجال منح القروض واستعمالها لطرق عديدة في تقييم المخاطر وأخذ الضمانات وتحديد قيمتها كغطاء للقرض وتحصيل مستحققاتها، ومن خلالها تتخذ قرار قبول أو رفض منح القرض.

5. أهداف الدراسة:

كانت غايتنا من خلال اختبار هذا الموضوع للتوصل إلى الأهداف التالية:

- الدور الأساسي الذي تلعبه البنوك التجارية في تقديم القروض.

- التعرف على السياسة الإقراضية في البنوك التجارية.

- تحديد إجراءات منح القروض.

- دراسة ظاهرة القروض المتعثرة من حيث الأسباب والوقاية منها.

- معرفة كيفية تحديد الضمانات من طرف البنوك.

6. أسباب اختيار الموضوع:

تعددت أسباب اختيارنا للموضوع نذكر منها ما يلي:

- ميولنا ورغبتنا في معرفة آلية وكيفية منح القروض من قبل البنوك التجارية.

- تعميق المكتسبات العلمية المتواضعة عن البنوك والقروض.

- معرفة كيفية معالجة القروض المتعثرة والتعلم من تجاربها مستقبلا.

- التعرف على طبيعة ونوعية سير العمل داخل البنوك نظريا وتطبيقيا.

- رغبتنا في دراسة المواضيع المتعلقة بالجانب المالي.

7. حدود الدراسة:

الحدود المكانية: تناول هذا البحث الدراسة في البنك التتمية المحلية BDL بومرداس.

الحدود الزمانية: من 20 أفريل إلى 20 جوان.

8. صعوبات الدراسة:

- عدم امتلاك الوقت الكافي للبحث العلمي.

- قلة المراجع المتعلقة بالدراسة وخاصة الكتب.

- صعوبة الوصول إلى المعلومة في البنك لاعتبارها من أسرار المهنة.

- قصر الفترة الممنوحة لإعداد البحث.

9. الدراسات السابقة:

- شليق رابح، أثر الديون المتعثرة وانعكاساتها على السياسة الائتمانية في المصارف التجارية الجزائرية دراسة قياسية تحليلية للفترة 2000.2017، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية جامعة غرداية 2019.2020.

تطرقت هذه الدراسة إلى البحث وتحليل أثر الديون المتعثرة على السياسة الإقراضية في البنوك التجارية وتوصلت إلى مجموعة من النتائج منها يجب تفعيل قسم إدارة المخاطر في علاج أو تقليل من القروض المتعثرة.

- شقراء منال، سياسة الإقراض في البنوك التجارية وأثرها على تمويل الاستثمار، دراسة حالة البنك الوطني الجزائري BNA 2010.2014، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير تخصص بنوك، جامعة الشهيد حمى لخضر بالوادي، 2015.

تناولت الدراسة مفاهيم عامة حول البنوك التجارية ومختلف الطرق المتبعة في سياسة الإقراض، وتوصلت هذه الدراسة للعديد من النتائج من بينها أن البنك هو حلقة من حلقات الاقتصاد وينصب نشاطه على جمع الودائع ومنح القرض، كما أن البنوك تنتهج سياسات خاصة في عملية الإقراض من شأنها تقادي المخاطر.

- بن دايمي صديقة، انعكاسات القروض المصرفية المتعثرة على أداء البنوك التجارية في الجزائر، دراسة عينة من البنوك التجارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص بنوك، جامعة محمد بوضياف، المسيلة. 2017.

أجابت الدراسة عن إشكالية انعكاسات سلبية للقروض المتعثرة، وطرحت الحلول المناسبة لتقادي تفاقم خطر هذه الانعكاسات، بناء على بيانات ومعطيات حديثة لسنة 2017.

10. منهج الدراسة:

بالنظر إلى طبيعة الموضوع، تم اختيار منهجين أساسيين هما:

المقدمة العامة

-المنهج الوصفي: حيث استخدم المنهج الوصفي في الجانب النظري من خلال بيان مفهوم البنوك التجارية والقروض بمختلف أنواعها والسياسة الإقراضية، كما استخدم مختلف آليات تفعيل السياسة الإقراضية في الدراسة المالية وإدارة المخاطر لتقليل من القروض المتعثرة.

-منهج دراسة حالة: استخدم في الجانب التطبيقي للموضوع ولمطابقة الجانب النظري مع الواقع العملي من خلال دراسة حالة بنك التنمية المحلية-وكالة بومرداس - BDL.

11. هيكل الدراسة:

بهدف المعالجة الجيدة للموضوع ومحاولة تقديم إجابات كافية لأسئلة المطروحة فقد تم تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول، فصلين في الجانب النظري وفصل أخير في الجانب التطبيقي.

الفصل الأول: الإطار النظري للبنوك التجارية والقروض البنكية سنتناول في هذا الفصل مبحثين، الأول حول البنوك التجارية سيتم التطرق فيه لمفهوم البنوك التجارية وأنواعها ومختلف وظائفها والمبحث الثاني على عموميات حول القروض البنكية، ومفهومها وتقسيم لأنواعها وأهميتها.

الفصل الثاني: قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، الأول حول السياسة الإقراضية والذي تناولنا فيه العوامل المؤثرة في السياسة الإقراضية وشروط منح القرض وكذلك أساسيات منح القروض ومراحله.

أما المبحث الثاني فركزنا على آليات تفعيل السياسة الإقراضية، وقد تطرقنا إلى إدارة المخاطر البنكية لتقليل من القروض المتعثرة وأيضا استراتيجية الضمانات التي يطلبها البنك.

الفصل الثالث: سنتناول في هذا الفصل مبحثين، الأول حول بطاقة التعريفية لبنك التنمية المحلية BDL والذي تطرقنا فيه لتعريف بالبنك التنمية المحلية ونشأته، مهامه وأهدافه، وأيضا سنتناول فيه دراسة تحليل منح القروض العقارية لدى البنك التنمية المحلية BDL ببومرداس.

الفصل الأول:

الإطار النظري للبنوك التجارية والقروض البنكية

تمهيد

تلعب البنوك التجارية دورا حيويا في النظم الاقتصادية الحديثة، لما تتمتاز به من مهام وما تزاوله من أنشطة، اذ يمكن تلخيص أعمالها في عملية قبول او تلقي الودائع ومنح القروض، كما يتمثل دورها في تلبية رغبات كمال من أصحاب الفائض الذين يبحثون عن أفضل توظيف لأموالهم وأصحاب العجز الباحثين عن الأموال لسد عجزهم، وهذا باعتبارهم وسيطا لتوزيع الموارد المودعة لديها، ولتحقيق ذلك تعتمد البنوك التجارية على تجميع الأموال بشكل ودائع وتقوم بمنحها في شكل قروض. وسنتناول في هذا الفصل حول البنوك التجارية والقروض البنكية وفقا لمبحثين حيث يتضمن:

- ماهية البنوك التجارية.
- عموميات حول القروض البنكية.

المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية

لقد احتلت البنوك منذ فترة طويلة أهمية بالغة في مختلف المنظومات الاقتصادية، وتزداد أهميتها من وقت لآخر مع التطورات الهامة التي تطرأ على اقتصاديات الدول، خاصة أنها تقوم بتزويد المشاريع والقطاعات المختلفة والاقتصاديات بشكل عام بالتمويل اللازم لمواكبة التطور السريع الذي يميز العصر، لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى مفاهيم عامة حول البنوك التجارية وأهم وظائفها.

المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك التجارية

نظرا لاختلاف تعريفات البنوك، سنتطرق في هذا المطلب إلى تقديم مفهوم ونشأة البنوك التجارية، وكذلك إلى خصائص البنوك التجارية.

أولاً: نشأة البنوك التجارية

ترجع نشأة البنوك التجارية إلى الفترة الأخيرة من القرون الوسطى، حيث قام التجار والمرابين والصياغ في أوروبا بقبول أموال المودعين مقابل إصدار إيصالات وشهادات إيداع بمبلغ الوديعة، وقد لاحظ الصيارفة أن تلك الإيصالات أخذت تلقى قبولا عاما في التداول للوفاء ببعض الالتزامات، وأن أصحاب هذه الودائع لا يتقدمون لسحب ودائعهم دفعة واحدة بل بنسب معينة، وتبقى باقي الودائع مجمدة لدى الصراف مما أوحى له بالقيام بإقراضها، ومن هنا أخذ البنك بهذا الشكل يدفع فوائد إلى أصحاب الودائع لتشجيع المودعين، ولم يعد الغرض من عملية الإيداع هو حفظ الوديعة فحسب، بل التطلع إلى الحصول على الفائدة، وبهذا تطور نشاط البنك في مجال تلقي الودائع مقابل فائدة، وتقديم القروض بناء على هذه الودائع لقاء فائدة أيضا.¹

تأسس أول بنك في مدينة البندقية الإيطالية سنة 1517، ثم أعقبه في عام 1609 إنشاء بنك أمستردام، وكان غرضه الأساسي حفظ الودائع وتحويلها عند الطلب من حساب مودع إلى حساب مودع آخر، غير أنه لم يحافظ على ثقة الأفراد، حيث توقف عن الدفع وأغلقت أبوابه عام 1814.²

¹ رشاد العصار، رياض الحلبي، النقود والبنوك، دار الصفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2000، ص 63.

² عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية، مطبوعات جامعة منتوري، قسنطينة، 2000، ص 6.

أخذ عدد البنوك يزداد تدريجيا منذ بداية القرن 18، وكانت غالبيتها مؤسسات يمتلكها أفراد وعائلات، حيث كانت القوانين تقضي بحماية المودعين، ففي حالة الإفلاس يمكن الرجوع إلى الأموال الخاصة لأصحاب هذه البنوك. تلك القوانين وتعديلاتها أدت إلى إنشاء البنوك كشركات مساهمة والفضل في ذلك يعود إلى انتشار آثار الثورة الصناعية في دول أوروبا التي أدت إلى نمو الشركات وكبر حجمها، واتساع نشاطها، فبرزت الحاجة إلى بنوك كبيرة الحجم تستطيع القيام بتمويل هذه الشركات، وقد تم تأسيس عدد من هذه البنوك التي اتسعت أعمالها حتى أقامت لها فروعاً في كل مكان.

هكذا نشأت البنوك التجارية بفعل الحاجة لتسهيل المعاملات على أساس الأجل والثقة، ويبقى إعطاء تعريف للبنوك أمراً ضرورياً لا مناص منه.

ثانياً: مفهوم البنوك التجارية

يعود أصل كلمة بنك إلى اللغة الإيطالية وهي كلمة BANCO، وهو المقعد الذي كان يجلس فيه الصرافون الإيطاليون، والذين كان يطلق عليهم اسم الصيارفة¹.

وبالنظر إلى تعريف البنك فقد وردت عدة تعريفات له سواء كلاسيكية كانت أم حديثة، ومن وجهة النظر الكلاسيكية يعرف البنك على أنه، "مؤسسة تعمل كوسيط مالي بين مجموعتين رئيسيتين من العملاء، المجموعة الأولى لديها فائض من الأموال وتحتاج إلى الحفاظ عليه وتنميته، والمجموعة الثانية هي مجموعة من العملاء تحتاج إلى أموال لأغراض أهمها الاستثمار أو التشغيل أو كلاهما".

وكتعريف كلاسيكي آخر للبنك: "هي بنوك تتعامل في ودائع العملاء وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي بقصد تحقيق عائداً ملائماً يمكن منه إثابة المودعين وفقاً لأسعار العائد المتفق عليه معهم"².

أما من الزاوية الحديثة فيمكن تعريف البنك على أنه: "مجموعة من الوسطاء الماليين الذين يقومون بقبول ودائع تدفع عند الطلب أو لآجال محددة وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وخدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية وسياسة الدولة

¹ شاكراً القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 24.

² محمد سمير أحمد، الجودة الشاملة وتحقيق الرقابة في البنوك التجارية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2009، ص 111.

ودعم الاقتصاد القومي، وتباشر عمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج بما في ذلك المساهمة في انشاء المشروعات وما يتطلب من عمليات مصرفية وتجارية ومالية وفقا للأوضاع التي يقرها البنك المركزي¹.

وكتعريف شامل يمكن القول ان البنوك التجارية هي مؤسسات مالية بسيطة تسعى إلى تحقيق الربح، يلتقي فيها عرض الأموال بالطلب عليها، حيث تقبل الودائع وتعيد استخدامها لحسابها الخاص في منح الائتمانات، بجانب تقديم مجموعة أخرى من الخدمات.

ثالثا: خصائص البنوك التجارية

- تعمل البنوك على تحقيق قدر كبير من الأرباح كغيرها من المؤسسات المالية التجارية وتتميز بعدة خصائص منها:
- إن السمة الأساسية للبنوك التجارية تمثل في قدرتها على خلق الائتمان وإضافتها بذلك إلى كمية النقود، نقودا دفترية أي نقود مصرفية².
- من خصائصها أيضا أنها تختص بالقدرة على الإقراض وهذا يتم بالوساطة بين المدخرين والمستثمرين (إيداع وإقراض) أو بخلق مصادر تمويل وإقراضها ولهذا السبب تمارس البنوك أثرا فعالا على حجم الائتمان وتوزيعه بين مختلف القطاعات الاقتصادية في المجتمع.
- تتأثر برقابة البنك المركزي من خلال لجنة المراقبة على المصارف وتفرض عليها أحكاما واجبة التنفيذ تحت طائلة العقوبات المدنية أو الجبائية.
- تتعامل البنوك التجارية في الأصول النقدية والمالية فقط كالودائع والقروض والأوراق المالية ولا تدخل في مجالات استثمارات مباشرة في الأصول الحقيقية بحيث أن قوانين البنوك في كثير من دول العالم تمنع البنوك من التدخل في استثمارات أصول حقيقة إلا بالقدر الذي تحتمه طبيعة العمل مع البنك التجاري كامتلاك أصول ثابتة (مباني، أثاث).
- هي مؤسسات رأسمالية هدفها الأساسي تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح بأقل تكلفة ممكنة³.

المطلب الثاني: وظائف البنوك التجارية وأنواعها

¹ حسين محمد سمجان، إسماعيل يونس يامن، اقتصاديات النقود والمصارف، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، ص105.

² محمد عبد الفتاح الصرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2014، ص34.

³ مصطفى رشيد شبيحة، النقود والمصارف والائتمان، الدار الجامعية للنشر، مصر، 1999، ص90.

نقدم في هذا المطلب أهم وظائف البنوك التجارية بالإضافة إلى أنواعها من خلال ما يلي:

أولاً: وظائف البنوك التجارية

من الوظائف التي تقوم بها البنوك ما هو تقليدي، ارتباطاً بظهورها ومنها ما ظهر نتيجة تطور العمل البنكي واتساع نطاق

العمليات التي تزاولها البنوك، ويمكن عرض الوظائف التقليدية والحديثة للبنوك كما يلي:

1. الوظائف التقليدية للبنوك التجارية.

والوظائف التقليدية القديمة التي يقدمها البنك التجاري يمكن اجمالها في النواحي التالية:

1.1. قبول الودائع وتنمية الادخار:

تعتبر هذه الوظيفة من أقدم وأهم الوظائف إذ أنها أكثر مصادر الأموال خصوبة تشكل الجزء الأكبر من موارد البنوك.

تقوم البنوك التجارية بصفة معتادة بقبول ودائع الأفراد والهيئات التي تدفع عند الطلب أو بناء على إخطار سابق أو بعد

انتهاء أجل محدد. ولا تقتصر وظيفة البنك التجاري على مجرد قبول الودائع التي يقدمها الأفراد والهيئات، بل تتعدى هذه

الوظيفة السلبية لتصبح وظيفة ايجابية تتمثل في جذب هذه الودائع عن طريق تنمية الوعي الادخاري وحث الهيئات والأفراد

على الادخار¹.

توجد أشكال من الودائع البنكية المعروفة في البنوك التجارية بوجه عام تتمثل في:

1.1.1. الودائع الجارية (تحت الطلب)

الوديعة تحت الطلب هي وديعة سواء كانت مدفوعة الأجر أم لا، يمكن سحب الأموال منها جزئياً أو كلياً في أي وقت.

هذه الودائع تتطلب التزاماً حالياً من البنك، على أن يكون على استعداد في أي لحظة لمواجهة السحب منها، لأنها تودع

دون أية قيود أو شروط عند إيداع أو السحب ولا يدفع المصرف فائدة على هذه الودائع.

¹ محمد فتحي البديوي، إدارة البنوك، المكتبة الأكاديمية، مصر، 2012، ص21.

وتقتضي طبيعة هذا النوع من الموارد احتياط البنك لطلبات العملاء والسحب من ارصدة حساباتهم الجارية لديه، مما يلزم إدارة البنك التجاري انتهاج سياسة استخدام الموارد بالشكل الذي يمنع توقف البنك عن مواجهة طلبات السحب هذه.¹

2.1.1. الودائع لأجل

هي تلك الودائع التي تودع لدى البنك التجاري ولا يمك لصاحبها أن يسحبها أو جزء منها إلا بعد مضي مدة معينة متفق عليها من البنك، مقابل دفع فائدة عليها من قبل البنك.²

3.1.1. الودائع بالإخطار

هذا النوع من الودائع يتم فيه الاتفاق بين المودع والبنك عند فتح الحساب على مدة بقائها لديه، ولا يجوز سحبها فور انتهاء المدة إلا بعد إشعار البنك بنية السحب قبل التاريخ المحدد لسحبها بمدة معينة، ويدفع البنك فوائد على هذه الودائع قد تكون معدلاتها مساوية أول أقل من أسعار الفوائد على الودائع لأجل.

4.1.1. ودائع التوفير

هي مدخرات يودعها أصحابها لحين الحاجة إليها، ويمكن السحب منها في أي وقت دون وجود قيود السحب منها مقابل الحصول على الفوائد.

2.1. تقديم القروض

يعمل البنك على توظيف موارده في شكل قروض ممنوحة للعملاء واستثمارات متعددة مع مراعاة أسس توظيف أموال المصرف وهي الربحية والسيولة والضمان.³

تتقسم القروض الممنوحة الى نوعين:

- قروض بضمانات مختلفة: أي قروض بضمانات المحاصيل الزراعية، المنقولات، الأوراق المالية، عقارات وغيرها.

¹ اوصغير الويزة، استراتيجيات جذب الودائع في البنوك الجزائرية وأثرها على نشاطها، دراسة مقارنة بين بنك سويتي جنرال الجزائر والبنك الوطني الجزائري، مجلة الاستراتيجية والتنمية، المجلد 08، العدد 15 مكرر (ديسمبر 2018)، ص90.

² جميل السعودي، إدارة المؤسسات المالية المتخصصة، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، 2013، ص40.

³ جميل السعودي، نفس المرجع السابق، ص41.

- **قروض بدون ضمانات:** حيث يكون الضمان شخصيا ويستند على السمعة الائتمانية للأشخاص. ونظرا لاتساع أعمال المصارف التجارية وزيادة نشاطها فقد تغيرت النظرة للمصرف من مجرد مكان لتجميع الأموال واقراضها الى مؤسسة كبيرة، تهدف الى تأدية الخدمات المصرفية للمجتمع وزيادة تمويل المشاريع التنموية في الدولة فقد أدى ذلك الى ازدهار الاقتصادي والحد من البطالة والعمل على وقف التضخم المالي ورفع مستوى المعيشة للفرد وهذا كله أدى الى ظهور وظائف حديثة للمصرف التجاري.

2. الوظائف الحديثة:

لقد تغيرت نظرة البنوك الى العمل المصرفي من مجرد تأديتها للخدمات التقليدية الى القيام بوظائف حديثة وبتوجهات تتلاءم مع أهدافها المتنوعة، هذه الوظائف تكتسي طابعا من التجديد والاستحداث الناشئ عن اقتحامها مجالات جديدة ترى فيها بقاءها ونموها إضافة الى حصولها على أرباح. من هذه الوظائف نذكر¹:

1.2. تحصيل الشيكات:

تعمل البنوك على تحصيل الشيكات الواردة اليها من عملائها عن طريق عملية التحويل الداخلي او التحويل من خلال غرفة المقاصة. حيث يعتبر الشيك وسيلة لتحريك نقود الودائع، أي الحساب الجاري لدى البنوك التجارية سواء بالزيادة أو بالنقصان.

2.2. تحصيل الأوراق التجارية وخصمها:

الأوراق التجارية هي أدوات الائتمان قصيرة الاجل من أهمها الكمبيالة، السند الاذني، اذونات الخزينة، ويقوم البنك التجاري بتحصيل مستحقات عملائه من الأوراق التجارية من مصادرها المختلفة، كما يدفع ديونهم الى مستحقيها سواء داخل البلد او خارجه، وقد يحدث ان يقع حاملو الأوراق التجارية في ازمة السيولة، مما يضطرهم الى اللجوء للبنوك التجارية قصد خصمها مقابل عمولة تعتبر بمثابة المقابل الذي تتحصل عليه البنوك التجارية نتيجة تحويل الاخطار اليها.

3.2. إدارة محافظ الاستثمار:

¹ أكرم حداد، مشهور هزلول، النقود والمصارف الائتمان ومدخل تحليلي ونظري، دار وائل للنشر، الأردن، الطبعة 2، 2008، ص144.

تعمل البنوك التجارية على شراء وبيع الأوراق المالية لحسابها ولحساب عملائها، وكذلك متابعة الأسهم والسندات من خلال تطور الأسعار... الخ.

4.2. تقديم الاستشارات ودراسات الجدوى الاقتصادية لحساب الغير:

أصبحت البنوك تشترك في اعداد الدراسات المالية المطلوبة للمتعاملين معها لإنشاء مشاريعهم، ويتم على أساس هذه الدراسات تحديد الحجم الأمثل لتمويل وكذا طريقة السداد وتواريخها. وقد اكتست هذه الخدمة سمة الحداثة من التطورات المستمرة التي شهدتها أساليب وطرق دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع وقيام البنوك باستثمار الأموال في البحث على الأساليب الحديثة في ذلك.

5.2. التعامل بالعملات الأجنبية:

تتم عملية الشراء وبيع العملات الأجنبية عاجلاً أم آجلاً وذلك بالأسعار المحددة من قبل البنك المركزي أو حسب التنظيم الساري العمل به في مجال سوق الصرف، وقد تخص عملية تحويل العملة مبالغ بسيطة، إذ تقوم البنوك بتحويل المبالغ بحجم محدود ولأغراض معينة كالدراسة والعلاج... الخ.

6.2. اصدار البطاقات الائتمانية:

من أشهر الخدمات البنكية الحديثة التي تقدمها البنوك خاصة في الدول المتقدمة، ويتيح تقديم هذه الخدمة للمستخدمين منها الجمع بين مصادر المدفوعات النقدية بمعنى تحويل المستحقات المالية من شخص لآخر ومنح أو الحصول على ائتمان مع العلم أن كل شكل من أشكال بطاقات الائتمان يوفر نوعاً من أنواع الائتمان كما سيتم بيانه لاحقاً.

7.2. القيام بعمليات التوريق:

تتمثل عمليات التوريق في تحويل الديون أو الأصول المالية الغير السائلة مثل القروض المصرفية الى مساهمات في شكل أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق رأس المال، وذلك لبيع الدين إلى مؤسسة مختصة لإصدار الأوراق المالية. يلجأ البنك إلى اعتماد هذه العملية عند حاجته الماسة الى السيولة النقدية للتوسع في نشاطه التمويلي أو سداد بعض التزاماته المالية، ومن الطبيعي أن يبيع ديونه بسعر أقل من القيمة القائمة للدين كي يخلق حافزاً في شرائها املاً في حصوله على ربح معقول.

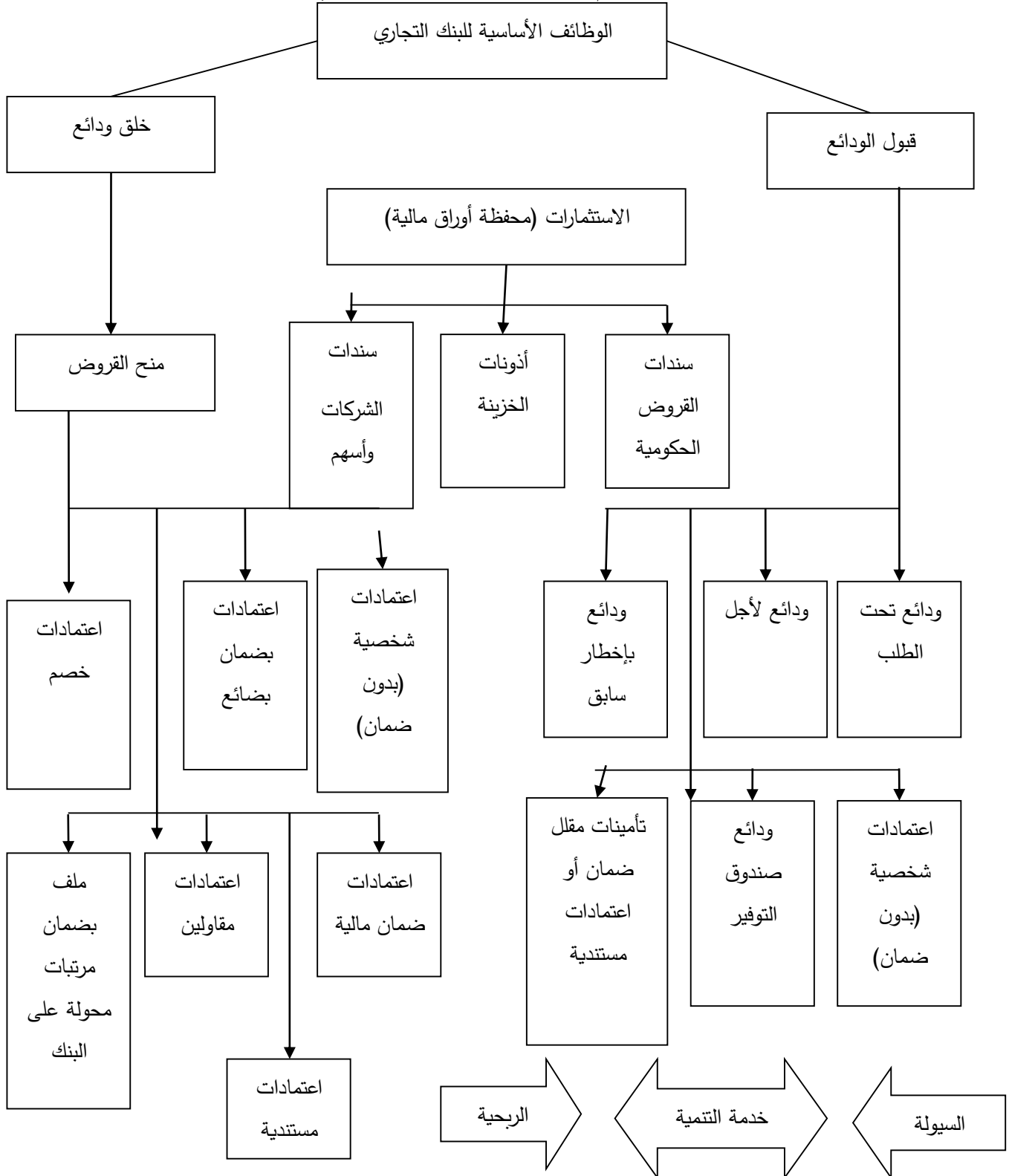
تراعي البنوك التجارية اثناء قيامها بوظائفها سواء كانت تقليدية أو حديثة التي ظهرت كمتطلب لتطور البيئة التي تعمل

فيها على مراعاة مبادئ أساسية لقيام النشاط البنكي¹.

¹ أكرم حداد، مشهور هذلول، مرجع سبق ذكره، ص145.

ويظهر الشكل رقم 01 ملخصاً للأوجه الرئيسية للبنك التجاري:

الشكل رقم 01 : الأوجه الرئيسية للبنك التجاري



المصدر: محمد الصيرفي، إدارة المصارف، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، مصر، 2007، ص21.

ثانياً: أنواع البنوك التجارية:

يمكن تقسيم البنوك التجارية إلى عدة أنواع:

1. من حيث نشاطها ومدى تغطيتها للحدود الجغرافية:

1.1. البنوك التجارية المحلية:

ويقصد بها تلك البنوك التي يقتصر نشاطها على منطقة جغرافية محدودة نسبياً مثل محافظة محددة أو مدينة أو ولاية أو إقليم محدد.

ويقع المركز الرئيسي للبنك والفروع في هذه المنطقة المحددة وتتميز هذه البنوك بصغر حجمها كذلك فهي ترتبط بالبيئة المحيطة بها وينعكس كذلك على مجموعة الخدمات المصرفية التي تقوم بتقديمها.¹

2.1. البنوك التجارية العامة:

ويقصد بها تلك البنوك التي يقع مركزها الرئيسي في العاصمة أو إحدى المدن الكبرى وتباشر نشاطها من خلال فروع على مستوى الدولة أو خارجها، وتقوم هذه البنوك بكافة الأعمال التقليدية للبنوك التجارية وتمنع الائتمان قصير الأجل ومتوسط الأجل كذلك تباشر كافة مجالات الصرف الأجنبي وتمويل التجارة الخارجية.²

2. من حيث حجم النشاط

1.2. بنوك الجملة:

ويقصد بها تلك البنوك التي تتعامل مع كبار العملاء والمنشآت الكبرى.³

2.2. بنوك التجزئة:

هو بنك يعمل مع المستهلكين ويقدم خدمات مصرفية أساسية، بما في ذلك الحسابات الجارية وحسابات التوفير والقروض.

¹ محمد عبد الفتاح الصرفي، مرجع سبق ذكره، ص32.

² محمد الصيرفي، إدارة المصارف، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، مصر، 2007، ص28.

³ محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 2005، ص17.

عملاء التجزئة هم أعضاء في عامة الناس يهتمون باحتياجاتهم الشخصية (على عكس المنظمات مثل الحكومات أو الشركات التي قد تحتاج إلى خدمات أكثر تعقيداً)، كما يتيح لك فهم الخدمات المصرفية للأفراد لتنفيذ الأنشطة المالية اليومية بكفاءة.

3. من حيث عدد الفروع

1.3. البنوك ذات الفروع: هي منشآت تتخذ غالباً شكل شركات المساهمة ولها فروع في كافة الأنحاء الهامة من البلاد، حيث يترك لكل فرع تدبير شؤونه، فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك إلا فيما يتعلق مسائل الهامة التي ينص عليها في لائحة البنك، خاصة فيما يتعلق برسم السياسات والمسائل الإدارية المركزية، تقوم سياسة الإقراض في هذه البنوك على أساس التمييز بين آجال القروض فهي تمنح قروض قصيرة الأجل تتراوح فترة استحقاقها من ستة أشهر إلى سنة كاملة، وبشرط أن تستخدم هذه القروض في تمويل رأس المال العامل وحده لضمان السرعة في استرداد القروض ويحقق هذا النوع من الهياكل التنظيمية المميزات الآتية:¹

- تمكن من تجميع الموارد المالية خاصة الودائع من مناطق متعددة ومن قطاعات اقتصادية مختلفة، وبالتالي فإنه يمكن توجيهها نحو فرص استثمارية متعددة.
- النقود الكتابية هي عبارة عن قيود دفترية في البنوك التجارية، تعطي لصاحبها الحق في السحب نقداً عند الطلب بواسطة الشيكات.
- يحقق التوزيع الجغرافي للقروض والاستثمارات إلى تحقيق استراتيجية التنوع، مما يؤدي إلى تقليل مجمل المخاطر المالية والبنكية.

2.3. بنوك السلاسل: نشأت بنوك السلاسل مع نمو وكبر حجم البنوك التجارية ونمو الأعمال التي تمويلها من أجل تقديم خدمات إلى مختلف الفئات، وهي عبارة عن عدة بنوك منفصلة عن بعضها إدارياً، ولكن يشرف عليها مركز رئيسي واحد يتولى رسم السياسات العامة التي تلتزم بها كافة وحدات السلسلة، كما ينسق الأعمال بين الوحدات ببعضها البعض.

3.3. بنوك المجموعات: وهي أشبه بالشركات القابضة التي تتولى إنشاء عدة بنوك أو شركات مالية، إلا أن هذا النوع فيه بعض المساوئ يمكن إجمالهم فيما يلي:²

¹ فلاح حسن الحسيني ومؤيد عبد الرحمان الدوري، إدارة البنوك (مدخل كمي واستراتيجي معاصر)، دار وائل للنشر، عمان-بيروت، الطبعة الثانية، 2003، ص18.

² فلاح حسن الحسيني ومؤيد عبد الرحمان الدوري، نفس المرجع السابق، ص18.

- فقدان السيطرة المحلية على فروع من حيث الإدارة اتخاذ القرارات.
 - تحقيق عمليات الاحتكار البنكي مما قد يتعرض إلى بعض التهديدات.
 - يحافظ على تشكيل الفروع إضافية وغالبا لا تسعى هذه البنوك إلى تشكيلها.
 - يتصف هذا التشكيل بتعقيد السيطرة الحكومية خاصة على البنوك مما يتطلب تشريع قوانين جديدة.
- 4.3. البنوك الفردية:** وهي منشآت صغيرة يمتلكها أفراد او شركات اشخاص، ويقتصر عملها في الغالب على منطقة صغيرة، وتتميز عن باقي أنواع البنوك بأنها تقتصر توظيف مواردها على أصول بالغة السيولة مثل الأوراق المالية والأوراق التجارية المخصوصة، وغير ذلك من الأصول القابلة للتحويل الى نقد في وقت قصير ودون خسائر، ويرجع السبب في ذلك الى انها لا تستطيع تحمل المخاطر توظيف أموالها في قروض متوسطة او طويلة الاجل لصغر حجم مواردها.¹
- 5.3. البنوك المحلية:** وهي المنشآت التي تباشر نشاطها في منطقة جغرافية محددة، قد تكون مقاطعة أو ولاية أو محافظة او حتى مدينة محددة، فالبنك المحلي يخضع للقوانين المحلية ولإشراف سلطات الرقابة على البنوك في منطقة عمله.

المطلب الثالث: أهمية وأهداف البنوك التجارية

سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى أهمية البنوك التجارية بالإضافة إلى مجموعة من الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها فيما يلي:

أولاً: أهمية البنوك التجارية:

- تحتوي البنوك التجارية تقريبا ثلاث أصول مالية من مجموع جميع المؤسسات المالية في الاقتصاد.
- تعتبر البنوك التجارية وسيلة رئيسية للدفع.
- لدى البنوك التجارية القدرة على توليد الأموال من الاحتياطات المتولدة من إيداعات الجمهور.
- تعد البنوك التجارية القناة الأساسية التي من خلالها تبرز الدولة سياستها النقدية.
- تعد البنوك التجارية قسم المخزن الرئيسي للنظام المالي.

¹ فلاح حسن الحسيني ومؤيد عبد الرحمان الدوري، مرجع سبق ذكره، ص19.

- يستطيع البنك التجاري تقديم الخدمات المالية بشكل أفضل وواسع من باقي المؤسسات المالية كما يستطيع أن يلبي كل من الحاجات الائتمانية والدفع والتوفير لكل من الأفراد والأعمال والحكومات.¹

ثانياً: أهداف البنوك التجارية

يمثل البنك التجاري أهمية كبيرة في الاقتصاد تختلف حسب الوظائف التي يؤديها وقد أشار البعض أن أهداف البنوك التجارية تنقسم إلى ما يلي:²

1. أهداف عامة:

وهي تلك الأهداف التي تتعلق بالسياسة العامة للبنك مثل تحقيق النمو في حجم ربحية البنك بمعدلات أكبر من المنافسين في السوق المصرفية.

2. أهداف وظيفية:

على الرغم من إنشاء البنوك التجارية بشكل رئيسي لتحقيق الربح إلا أن هذا الهدف يتم في ظل التزام بقردين رئيسيين هما السيولة والأمان، فتسعى البنوك إلى تحقيق هذه الأهداف الثلاث التي سنقوم بعرضها وشرحها إضافة إلى أهداف ثانوية أخرى كما يلي:

1.2. الربحية:

إن المعيار الأساسي لمدى كفاءة إدارة البنوك التجارية هو تحقيق أكبر حجم من الربح، وحتى يتمكن البنك من تحقيق الأرباح ينبغي أن تكون إيراداته أكبر من تكاليفه، تشمل إيرادات البنك البنود التالية:

- الفوائد الدائنة على التسهيلات الائتمانية.
- العمولات الدائنة نظير الخدمات التي تقدمها البنوك للآخرين مقابل الخدمات غير المتعلقة بطبيعة العمل البنكي، مثل مقابل دراسات الجدوى الاقتصادية والاستشارات الاقتصادية والمالية.³

¹ يوسف كمال، المحاسب العربي، <https://www.accdiscussion.com>، تاريخ الاطلاع 2022/5/25، الساعة 16:27.

² الطاهر عبد الله، النقود والبنوك والمؤسسات المالية، مركز اليزيد للنشر، 2006، ص 120.

³ إسماعيل، إبراهيم عبد الباقي، إدارة البنوك التجارية، دار غيداء للنشر والتوزيع الأردن، 2015 ص 140.

- يوسف كمال، المنتدى الإدارة المالية والمحاسبة.

ويتكون الجانب الأكبر من مصروفات البنك تكاليف ثابتة تتمثل في الفوائد على الودائع، وهذا يعني وفقا لفكرة الرفع المالي أن أرباح تلك البنوك أكثر تأثرا بالتغيير في إيراداتها ذلك بالمقارنة مع مؤسسات الأعمال الأخرى، لذا يقال أن البنوك التجارية تعد من أكثر المؤسسات الأعمال تعرضا لآثار الرفع المالي فإذا ما زادت إيرادات البنك بنسبة معينة يترتب كذلك زيادة الأرباح بنسبة أكبر على العكس من ذلك إذا انخفضت الإيرادات بنسبة معينة انخفضت الأرباح بنسبة أكبر بل قد تتحول أرباح البنك إلى خسائر، وهذا يقتضي من إدارة البنك ضرورة زيادة الإيرادات وتجنب حدوث انخفاض فيها.

2.2. السيولة:

يتمثل الجانب الأكبر من موارد البنك المالية في ودائع تستحق عند الطلب، ومن ثم يكون البنك مستعدا بالوفاء بها في أي لحظة وتعد السيولة من أهم الأهداف التي يتميز بها البنك التجاري عن المنشآت الأخرى، ففي الوقت الذي تستطيع فيه هذه المنشآت تأجيل سداد ما عليها من مستحقات ولو لبعض الوقت، فإن مجرد اشاعة عن عدم توفر سيولة كافية لدى البنك كفيلة بأن تزعزع ثقة المودعين، ويدفعهم فجأة لسحب ودائعهم، مما قد يغرق البنك بالإفلاس.

وتعتبر السيولة أحد أهم القيود التي يجب أن يأخذها البنك بعين الاعتبار، لذلك فإن أي محاولة للملائمة والتوفيق بين الربحية والسيولة تملّي على البنك ضرورة أن يحتفظ بجزء من موارده في صورة سائلة والجزء الثاني يوظفه في استثمارات أخرى من أجل إشباع عامل الربحية والسعي الى تحقيقه.

كما أن السيولة هي صمام الأمان وهامش الضمان للبنك، فضلا من انها تعتبر من العوامل الرئيسية في الزيادة مقدرة البنك في الحصول على ودائع إضافية من العملاء واستقطاب مزيد من المدخرات.¹

3.2. الأمان:

يتسم رأس المال البنك عادة بالصغر بالمقارنة بمصادر الأموال فيه وهو ما يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمودعين الذين يعتمد البنك أموالهم كمصادر الاستثمار، فالبنك لا يستطيع أن يستوعب خسائر تزيد عن رأس المال الممتلك وألي لا تزيد نسبته عن 10% من صافي الأصول، لأنه في هذه الحالة يقوم البنك بتغطية خسائر لجزء هام من أموال المودعين وقد

¹ - أحمد فريد مصطفى وعبد المنعم غفر، الاقتصاد النقدي والمصرفي بين النظرية والتطبيق، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2000، ص250.

يترتب على هذا الانخفاض درجة الأمان لدى العملاء وبالتالي افلاس البنك، ولتحقيق الأمان يجب على البنك تجنب المشاريع ذات الدرجة العالية من المخاطرة وإلى تعدد المناطق الجغرافية التي يخدمها البنك لأن هذا يساهم في تباين العملاء وأنشطتهم وفي تنويع ودائع البنك و قروضه، وهو ما يقلل من احتمال حدوث مسحوبات ضخمة مفاجئة تعرض البنك لمخاطر العسر المالي¹.

إضافة إلى هذه الأهداف، هناك أهداف أخرى ثانوية، نذكر البعض منها فيما يلي²:

- تكوين رأس المال: يعد جمع الأموال الفائضة من العملاء وتكوين رأس المال أحد أهداف البنوك التجارية.
- رفاهية العملاء: الرفاهية العامة هدف غير مباشر للبنوك التجارية.
- المساعدة في تنظيم القروض: تعد مشاركة ومساعدة البنك المركزي في تشكيل سياسة القروض وتنظيم القروض أحد أهداف البنوك التجارية.

¹ أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2002-2003، ص13.

² أحمد صلاح عطية، مرجع سبق ذكره، ص14.

المبحث الثاني: عموميات حول القروض البنكية

تلعب القروض البنكية دورا هاما في التنمية الاقتصادية وذلك لأنها تعتبر الممول الرئيسي لكافة المؤسسات التي تعاني من عجز مالي وكذلك لأنها تمكن الأفراد من النهوض بمشاريعهم والاستمرار فيها.

المطلب الأول: تعريف القروض البنكية وأهميتها

من المؤكد أن للقروض فعالية كبيرة وأهداف واسعة في تمويل التجارة وسوف نوضح هذه الفعالية والأهمية من خلال النقاط التالية:

أولاً: تعريف القروض البنكية

باللغات الأوروبية أصل كلمة قرض جاءت من الكلمة اللاتينية "CREDITUM" المشتقة من الفعل اللاتيني "CREDIT" الذي يعني يعتقد "CROIRE"¹.

كما تعرف القروض بأنها تلك الخدمات المقدمة للعملاء والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات المالية والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها، والعمولات المستحقة عليها والمصاريف التي تكفل للبنك استرداد أموال في حالة توقف العميل عن السداد بدون أي خسارة².

كما جاء في تعريف القرض من المادة 112 من قانون النقد والقرض 90-10 التي تنص على أنها كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع الأموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه ولمصلحة الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الضمان. تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المتعلقة بحق خيار بالشراء ولا سيما عمليات الإقراض مع الإيجار³.

من التعاريف السابقة يمكن القول ان عميلة الإقراض ترتكز على أربعة عناصر أساسية هي:

¹ شاكر القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 90.

² عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإداراتها، الدار الجامعية، مصر 2000 ص 103.

³ الجريدة الرسمية الجزائرية، قانون النقد والقرض، المؤرخ في 14-4-1990 العدد 16، المادة 122.

-**الثقة:** إن منح القرض هو منح الثقة، حيث أن البنك يمنح ثقته في المقترض بأنه سوف يحترم التزاماته ويسدد مستحقاته في آجال محددة.

- **الفرق الزمني:** الإقراض هو مبادلة مال حاضر بوعده وفاء، حيث يتنازل أحد الطرفين (مؤقتاً) لآخر عن مال، على أمل استعادته منه مستقبلاً، فينجم عن ذلك فارق زمني أو فجوة زمنية ما بين منح الأموال وبين استرجاعها.

-**الخطر:** الخطر يعني أن هناك احتمال لأكثر من نتيجة أو بمعنى آخر عدم التأكد من نتيجة العملية، تعارض عملية الإقراض مجموعة من المخاطر كخطر عدم القدرة على السداد مثلاً، على البنك أن يدرس كل الاحتمالات قبل منح القرض، وأخذ الاحتياطات اللازمة وكذا متابعة القروض الممنوحة.

-**عائد القرض:** ويسمى كذلك ثمن القرض، فهو المقابل الذي يتحصل عليه البنك لتغطية عنصري فارق الزمني والخطر، ويتناسب العائد طردياً مع مبلغ القرض ومدته، وكذا المخاطر التي تحيط بعملية الإقراض.¹

ثانياً: أهمية القروض البنكية

- تلعب القروض البنكية دوراً مهماً في تحقيق التطور الاقتصادي.
- تعتبر القروض وسيلة لتحويل الأموال من شخص لآخر.
- القرض يسمح باستعمال أفضل لرؤوس الأموال².
- القروض وسيلة لتغطية النفقات عندما تحصل الإيرادات أو عدم كفايتها.
- يسمح القرض الذي يكون على شكل دين على تحقيق التوازنات المالية داخل الدولة والحفاظ على سياستها واستقلالها المالي المحافظة على قيمة رأس المال المقترض وذلك لأن الارتفاع المستمر في القرض يؤدي إلى الانخفاض المستمر للقيمة النقود.
- محاربة البطالة في اتجاه دعم القدرة الشرائية ورفع الطلب الفعال³.
- تعتبر وسيلة لتحويل رأس المال من شخص إلى آخر.

¹ عبد المطلب عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص 103

² رفقة المحجوب، المالية العامة، دار النهضة العربية للنشر، الطبعة الأولى، 1997، ص 487.

³ فريدة بخزار يعدل، تقنيات وسياسات التسيير المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 109.

- تسهيل المعاملات التي أصبحت تقوم على أساس العقود والوفاء بالدين.
- القضاء على التضخم وذلك من خلال امتصاص زيادة في القدرة الشرائية المخصصة للاستهلاك.
- المساهمة في ازدهار ونمو الاقتصاد للبلاد¹.
- القروض تمثل إيرادا للبنك أثر تحويل السيولة للزبائن مقابل إيداع ضمانات في استحقاق يحدده.
- منع الاكتناز، عن طريق القروض تتحول المبالغ المكتنزة الى ادخارات.
- القروض تلعب دورا كبيرا في اقتصاديات الدول المتقدمة وتنمية الدول النامية.

المطلب الثاني: خصائص القروض البنكية وعناصرها

سننطلق في هذا المطلب إلى مجموعة من الخصائص والعناصر للقروض البنكية وفق ما يلي:

أولاً: خصائص القروض البنكية

تتميز القروض البنكية من حيث²:

1. أشكال القروض: القرض الممنوح من طرف البنك لا يختلف من حيث المبدأ عن ذلك الممنوح من طرف شخص عادي، إذ يمنح القرض بعد امضاء وثيقة يتعهد فيها المدين بالسداد بعد فترة زمنية معينة بشكل جملة أو أقساط.
2. حجم العملاء: البنوك تقدم قروض للمؤسسات على اختلاف أحجامها والحصة الكبرى من القروض التجارية ممنوحة عادة للمؤسسات الكبرى وحصة أقل للمؤسسات الصغرى.
3. أجل القرض: البنوك التجارية تركز على منح القروض القصيرة حيث تشكل 3/2 من مجموع القروض البنكية والباقي أي الثلث 3/1 في شكل قروض تزيد مدتها عن سنة.
4. القروض المكفولة بضمان: إذا كانت الاحتياجات المالية للمؤسسة تفوق المبلغ الذي من الممكن أن يقدمه البنك دون ضمان فإن البنك يفرض وجود بعض الضمانات، وهذا الضمان إما أن يكون شخص آخر أو أصل معين كالحسابات المدنية.

¹ شاكر القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 90

² حمزة محمود، إدارة الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني، دار الوراق للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2002، ص 41، 42.

5. **الرصيد المعوض:** يطلب البنك من المقترض أن يحتفظ في حسابه الجاري بنسب مئوية معينة تتراوح بين 10% و20% من قيمة الاعتماد مثال: إذا احتاجت المؤسسة إلى ثمانين ألف دينار جزائريا للوفاء بالتزام معين فإنه يجب أن يحتفظ البنك ب 10% من المبلغ كرصيد معوض، فإن على المؤسسة أن تقترض منه ألف دينار جزائريا حتى تستفيد بثمانين ألف دينار جزائريا، وإذا كانت الفائدة 5% فإن التكلفة الحقيقية تكون خمسة آلاف دينار جزائريا أي على أساس مئة ألف دينار جزائريا وليس ثمانين ألف دينار جزائريا.
6. **تسديد القروض البنكية:** إن معظم الودائع البنكية معرضة للسحب عند الطلب، فإن البنك منع المؤسسات من استعمال القروض البنكية قصيرة المدى في التمويل طويل المدى، وفي سبيل ذلك فإنه يوجب على العميل تسديد قرضه مرة واحدة على الأقل كل سنة.
7. **تكلفة قروض البنوك التجارية:** تفرض على القروض المقدمة من البنوك التجارية أسعار فائدة معينة، ويعتمد في فرضها على خصائص المؤسسة من جهة، وعلى المستوى العام لأسعار الفائدة وعلى مستوى الاقتصاد ككل، والفائدة إما أن تكون منتظمة كأن يقدم البنك قرض بمبلغ عشرين ألف دينار جزائريا لمدة سنة بمعدل 10% فالفائدة هنا عبارة عن:

$$20000 \times 10\% = 2000 \text{ دج كفائدة.}^1$$

ثانيا: عناصر القروض البنكية

ترتبط العملية الإقراضية بمجموعة من العناصر بحيث تأقلمه على الشكل الذي يخدم المصالح البنكية من جهة والشخص الطالب للقرض من جهة أخرى ويمكن إنجازها كالتالي:

1. **الثقة:** تواجد دين بمعنى قيام علاقة مديونية بين الدائن والمدين أيا كان سبب هذه العلاقة والائتمان يفرض توافر الثقة بين الدائن والمدين.
2. **مبلغ القرض:** يكون الدين في صورة نقدية.
3. **الغرض من القرض:** وهو الحاجة أو الطبيعة المراد الإقراض من أجلها.
4. **المدة:** وهناك فارق زمني بين وقوع الدين والوفاء به وهذا من أجل الزمني لا يتحقق بدون ائتمان.

¹ حمزة محمود، مرجع سبق ذكره، ص 45.

5. المقابل: عندما يقدم الدائن على منح الدين للمدين مع انتظار فترة زمنية معينة فإن احتمال عدم الدفع الذي يمثل

خطر للدائن، ولذلك فهناك مقابل لتحمل هذه المخاطرة يتمثل في الفائدة.¹

المطلب الثالث: أنواع القروض البنكية ووظائفها

تصنف القروض الممنوحة من طرف البنك التجاري وفق معايير ومقاييس عدة، سواء من حيث المدة، الغرض أو

النشاط الممول، كما انها تقوم بعدة وظائف وهذا ما سنحاول دراسته في هذا المطلب:

أولاً: أنواع القروض البنكية:

تصنف القروض الممنوحة من طرف البنك التجاري وفق معايير ومقاييس عدة سواء من حيث المدة، الغرض، الضمان،

النشاط الممول².

1. من حيث النشاط الممول: تنقسم إلى:

- قروض إنتاجية: وهي تلك القروض التي تقدمها الدولة والمؤسسات المالية والمصرفية، ويكون هدفها تمويل النشاط الاستثماري والانتاجي.
- قروض استهلاكية: وهي تلك القروض التي هدفها تشجيع الاستهلاك خاصة البيع بالتقسيط.

2. من حيث الغرض: تصنف إلى ما يلي:

- قروض تجارية: هدفها تمويل جميع أوجه النشاط التجاري.
- قروض صناعية: هدفها تمويل مختلف الأنشطة الصناعية (إنتاج، استهلاك، تجهيز... الخ)
- قروض زراعية: هدفها تمويل الأنشطة الفلاحية وما يرتبط بها.
- قروض عقارية: هدفها تمويل الأنشطة التي لها علاقة بالعقارات من مباني وأراضي وإقامة المنشآت الكبرى.
- قروض شخصية: وهي تلك المقدمة للأشخاص لسد النقص في احتياجاتهم المختلفة وكذلك تلك المقدمة لأصحاب الحرف البسيطة.

¹ عبد الله خبانة، الاقتصاد المصرفي، مؤسسة الجامعة الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2008، ص40.

² أبو الفتوح علي فضالة، تحليل المالي وإدارة الأموال، دار الكتب العملية للنشر والتوزيع، مصر، 1999، ص35.

3. من حيث المدة أو الدورة:

حسب هذا المعيار يمكن أن نميز بين نوعين أساسيين للقروض وهما¹:

1.3. قروض الاستغلال أو قروض قصيرة الأجل:

وهي تلك القروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستغلال في المؤسسة ومن مميزات هذه النشاطات أنها تتكرر باستمرار أثناء عملية الإنتاج ومن أمثلتها: التخزين، التموين، الإنتاج، التوزيع، جني المحصول...الخ.

وتأخذ هذه النشاطات الجزء الأكبر من العمليات التمويلية للبنوك خاصة التجارية منها وذلك يرجع إلى طبيعة هذه البنوك باعتبارها مؤسسة وظيفتها تحويل إيداعات جارية في أغلبها إلى قروض، ويمكننا بصفة إجمالية أن نصف هذه القروض إلى صنفين رئيسيين هما: القروض العامة، والقروض الخاصة.

1.1.3. القروض العامة:

وسميت كذلك لكونها موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة إجمالية، وليس موجهة لتمويل أصل بعينه وتسمى أيضا بالقروض عن طريق الصندوق أو قروض الخزينة وتلجأ المؤسسات عادة إلى مثل هذه القروض لمواجهة صعوبات مالية مؤقتة ويمكن إجمال هذه القروض فيما يلي:

- **تسهيلات الصندوق:** هي عبارة عن قروض معطاة لتخفيف صعوبات السيولة المؤقتة أو القصيرة جدا التي يواجهها الزبون، والناجمة عن تأخر الإيرادات عن النفقات أو المدفوعات، فهي إذا ترمي إلى تغطية الرصيد المدين إلى حين أقرب تتم فيها عملية تحصيل لصالح الزبون حيث يقتطع مبلغ القرض.

ويتم اللجوء إلى مثل هذه القروض في فترات معينة كنهاية الشهر مثلا حيث تكثر نفقات الزبون نتيجة لقيامه بدفع رواتب العمال، أو تسديده لفواتير حان أجلها بالخزينة من سيولة لتغطية كل هذه النفقات، كما ينبغي على البنك أن يتابع عن قرب استعمال هذا القرض من طرف الزبون لأن الاستعمال المتكرر الذي يتجاوز الفترة لمثل هذا التسهيل يمكن أن يحوله إلى مكشوف ويزيد ذلك من احتمالات ظهور الأخطار المرتبطة بتجميد أموال البنك².

¹ أبو الفتوح علي فضالة، مرجع سبق ذكره، ص36.

² أبو الفتوح علي فضالة، مرجع سبق ذكره، ص38.

• **المكشوف:** هو عبارة عن قرض بنكي لفائدة الزبون الذي يسجل نقصا في الخزينة ناجم عن عدم كفاية رأس مال العامل، ويتجسد ماليا في إمكانية ترك حساب الزبون لكي يكون مدينا في حدود مبلغ معين ولفترة أطول نسبيا قد تصل إلى سنة كاملة، وعلى الرغم من التشابه الموجود بين تسهيل الصندوق والمكشوف فإن هناك اختلافات جوهرية بينهما تتمثل خاصة في مدة القرض وطبيعة التمويل، اذا فتسهيل الصندوق هو مجرد قرض بنكي يمنح لعدة أيام من أجل مواجهة عدم التوافق في الخزينة أما المكشوف فهو عبارة عن تمويل حقيقي لنشاطات يقوم بها الزبون.

ونظرا لمبلغ القرض ومدته وكذلك النشاطات التي يمولها، فهناك خطر حقيقي يمكن أن يتعرض له البنك يتمثل في تجميد أمواله لفترة معينة وهو ما يؤثر على سيولته وقدرته على القيام بعمليات قرض جديدة وهنا يجد البنك نفسه مضطرا إلى القيام بدراسة جديدة عندما يقدم على منح القرض¹.

• **قرض الموسم:** القروض الموسمية هي نوع خاص من القروض البنكية وتنشأ عندما يقوم البنك بتمويل نشاط موسمي لأحد زبائنه، فالكثير من المؤسسات نشاطها غير منتظمة وغير ممتدة على طول دورة الاستغلال.

فالمؤسسة تقوم بإجراء النفقات خلال فترة معينة يحصل اثناءها الإنتاج، وتقوم ببيع هذا الإنتاج في فترة خاصة. والقروض التي يمنحها البنك للزبون لتمويل تكاليف المواد الأولية والمصارف الأخرى المرتبطة بعمليات الإنتاج تسمى القروض الموسمية. وبما أن النشاط الموسمي لا يمكن ان يتجاوز دورة استغلال واحدة فإن هذا النوع من القروض يمكن أن يمنح لمدة تمتد عادة على 9 أشهر ولكن قبل الإقدام على منح هذا النوع من القروض فإن الزبون مطالب بأن يقدم إلى البنك مخطط للتمويل يبين زمنيا نفقات النشاطات وعائداته، وعلى هذا الأساس يقوم البنك بتقديم القرض.

• **قروض الربط:** هي عبارة عن قروض تمنح للزبون لمواجهة الحاجة إلى السيولة المطلوبة لتمويل عملية مالية في الغالب، تحققها شبه مؤكد ولكنه مؤجل فقط لأسباب خارجية.

2.1.3. القروض الخاصة:

هذه القروض غير موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة عامة. وانما توجه لتمويل أصل معين من بين هذه الأصول وينقسم إلى ثلاثة أنواع وهي:

¹ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، الجزائر، ص 58، 60.

• **تسبيقات على البضائع:** وهي عبارة عن قرض يقدم الى الزبون لتحويل مخزون معين والحصول مقابل ذلك على البضائع كضمان للمقرض. ينبغي على البنك اثناء هذه العملية التأكد من وجود البضاعة وطبيعتها ومواصفاتها ومبلغها إلى غير ذلك من الخصائص المرتبطة بها.

• **تسبيقات على الصفقات العمومية:** هي عبارة عن اتفاقيات بالشراء أو تنفيذ أشغال لفائدة السلطات العمومية تقام بين هذه الأخيرة ممثلة في الإدارة المركزية أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من جهة والمقاولين أو الموردين من جهة أخرى. ويمكن للبنوك أن تمنح نوعين من القروض لتمويل الصفقات العمومية¹.

- منح الكفالة لصالح المقاولين:

تمنح هذه الكفالات من طرف البنك للمكاتبين وذلك بضمانهم أمام السلطات العمومية وتمنح عادة لمواجهة 4 حالات ممكنة:

- كفالة الدخول إلى المناقصة.

- كفالة حسن التنفيذ.

- كفالة اقتطاع الضمان.

- كفالة التسبيق.

- منح قروض فعلية:

توجد 3 أنواع من القروض التي تمنحها البنوك لتمويل الصفقات العمومية: قرض التمويل المسبق، تسبيقات على الديون الناشئة وغير المسجلة وتسبيقات على الديون الناشئة والمسجلة.

• **الخصم التجاري:**

وهي تتمثل في تلك العملية التي يتم بموجبها دفع مبلغ الورقة التجارية لحاملها بعد خصم عمولة. أو بمعنى آخر عملية الخصم تتمثل في قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل موعد استحقاقها، لقاء خصم جزء من قيمتها، وبعد ذلك يقوم البنك بتحصيل قيمتها من المددين في التاريخ المحدد².

¹ الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص 60، 62.

² عبد الحق بوعتروس، مرجع سبق ذكره، ص 44.

ويستفيد البنك مقابل هذه العملية على ثمن يسمى سعر الخصم ويطبق هذا الأخير على مدة القرض والتي هي عبارة عن الفترة التي تفصل بين تاريخ تقديم الورقة للخصم وتاريخ الاستحقاق ويتحدد معدل الخصم بناء على ثلاث عناصر أساسية:

- سعر الفائدة بين تاريخ الخصم وتاريخ الاستحقاق وهو ثمن القرض.

- عمولة التحصيل: وهي مقابل الجهد المبذول عند تحصيل الورقة من طرف البنك في وقتها.

- عمولة الخصم: هي أجرة البنك لقيامه بتحويل قيمة آجلة بقيمة عاجلة.

3.1.3. القرض بالالتزام:

إن هذا النوع من القروض لا يتجسد في إعطاء أموال حقيقية من طرف البنك إلى الزبون، بل يتمثل في الضمان الذي يقدمه له لتمكينه من الحصول على الأموال من جهة أخرى¹.

أي البنك يعطي ثقته فقط ويكون هذا الأخير مضطرا إلى رد الدين وذلك إذا كان الزبون عاجزا عن ذلك ويمكن التمييز بين ثلاث أشكال رئيسية وهي:

- الضمان الاحتياطي: وهو عبارة عن التزام يمنحه البنك يضمن بموجبه تنفيذ الالتزامات التي قبل بها أحد مديني

الأوراق التجارية. إذن فهو عبارة عن تعاهد لضمان القروض الناجمة عن خصم الأوراق التجارية.

- الكفالة: هي عبارة عن التزام مكتوب من قبل البنك يتعهد بموجبه تسديد الدين الموجود على عاتق المدين في حالة إعساره عن الدفع ويحدد في هذا الالتزام الكفالة ومبلغها².

- القبول: وفيه يلتزم البنك بتسديد الدائن وليس الزبون ووله عدة أسبابك القبول الممنوح لضمان ملائمة الزبون الأمر الذي يعفيه من تقديم ضمانات القبول المقدم بهدف تعبئة الورقة التجارية.... إلخ.

2.3. قروض الاستثمار أو القروض طويلة الأجل:

تختلف عمليات الاستثمار جوهريا عن عمليات الاستغلال من حيث طبيعتها ومدنها وموضوعها. ولذلك فإن هذه العمليات تتطلب أشكال وطرق أخرى للتمويل تتلاءم وهذه المميزات العامة والمقصود بعملية تمويل الاستثمارات أن البنك مقبل على تجميد أمواله لمدة طويلة يمكن أن تمتد من سنتين فما فوق حسب طبيعة الاستثمار فإذا تعلق الأمر بتمويل الحصول على

¹ عبد الحق بوعتروس، مرجع سبق ذكره، ص 44.

² الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص 68.

آلات ومعدات مثلاً فالأمر يتعلق بالتمويل متوسط الأجل، أما إذا تعلق الأمر بتمويل العقارات فإننا نكون بصدد تمويل طويل الأجل.

1.2.3. القروض متوسط الأجل: وتتراوح مدتها من سنتين إلى خمس سنوات وموضوعها هو في الغالب تمويل مشتريات ومعدات، أي تمويل التمويل الاستثماري لا التشغيلي والربحية المنتظرة من وراء هذا التمويل تعين على وفاء القرض. يمكننا في الواقع التمييز بين نوعين من القروض متوسطة الأجل ويتعلق الأمر بالقروض القابلة لتعبئة لدى مؤسسات مالية أخرى أو لدى معهد الإصدار، والقروض الغير القابلة للتعبئة¹.

2.2.3. القروض طويلة الأجل: تلجأ المؤسسات التي تقوم باستثمارات طويلة إلى البنوك لتمويل هذه العمليات نظراً للمبالغ الكبيرة التي لا يمكن أن تعبئها لوحدها وكذلك نظراً لمدة الاستثمار وفترات الانتظار الطويلة قبل البدا في الحصول على عوائد وهذه القروض تفوق في الغالب 7 سنوات، وفي بعض الأحيان تمتد إلى غاية 20 سنة. وهي توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات.

ومن أهم أنواع هذه القروض:

الائتمان الإيجاري: يعتبر فكرة حديثة التجديد في طرق التمويل وإن كانت هذه الطريقة لازالت تحتفظ بفكرة القرض، فإنها قد أدخلت تبديلاً جوهرياً في طبيعة العلاقات التمويلية بين المؤسسة المقرضة والمؤسسة المقترضة. وهو عبارة عن عملية يقوم بموجبها بنك أو مؤسسة مالية أو شركة مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها. ويتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار².

وهناك العديد من أنواع الائتمان الإيجاري منها:

-الائتمان الإيجاري حسب طبيعة العقد:

وينقسم بدوره إلى قسمين: الائتمان الإيجاري المالي والائتمان الإيجاري العملي.

الائتمان الإيجاري حسب الطبيعة موضوع التمويل:

يمكننا حسب هذا التصنيف التفريق بين نوعين من الائتمان الإيجاري لأصول المنقولة ولأصول غير المنقولة.

¹ شاكر القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 106.

² الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص 76.

-التوظيف المالي: ويتم باستعمال أدوات مالية خاصة مثل السندات كما يمكن للمؤسسات أن تستعمل طرق تمويل أخرى مثل اللجوء إلى المساهمين.

ويتجسد ذلك بإصدار نوع ثاني من الأوراق المالية وهي الأسهم.

الأسهم: السهم هو عبارة عن ورقة مالية تثبت امتلاك حائزها لجزء من رأس مال المؤسسة التي أصدرته مع الاستفادة من كل الحقوق وتحمل كل الأعباء التي تنتج عن امتلاك هذه الورقة.

السندات: توجد أمام المستثمرين فرص أخرى للتوظيف المالي بالإضافة إلى الأسهم، السند هو عبارة عن ورقة مالية تثبت دائنية حاملها للمؤسسة التي أصدرتها، إذن فالسند عبارة عن إثبات لعملية قرض ويستفيد حامل السند من كل الحقوق التي يستفيد منها دائنو المؤسسة الآخرون.

ثانيا: وظائف القروض البنكية

هناك عدة وظائف للقروض يمكن تحديد أغراضها في الجوانب التالية¹:

1. **وظيفة الإنتاج:** في الاقتصاد الحديث تزايد احتياجات الاستثمار الإنتاجي المختلفة والتي تستوجب توفير قدر كبير من رؤوس الأموال الفردية أو الخاصة ولذلك أصبح اللجوء إلى البنوك أمرا ضروريا بتمويل العمليات الاستثمارية كما يمكن للمستثمرين الحصول على القروض عن طريق إصدارهم للسندات ثم بيعها لذلك نجد أن المؤسسات الائتمانية تقوم بدور الوساطة فيما بين المدخرين والمستثمرين لأجل تسهيل وزيادة الاستثمار والإنتاج في الاقتصاد الوطني هذا فضلا عن تقديم البنوك للقروض مباشرة بما هو متوفر لديها من ودائع المدخرين.

2. **وظيفة تمويل الاستهلاك:** المقصود بوظيفة تمويل الاستهلاك، حصول المستهلكين على السلع الاستهلاكية بدفع أجل لثمنها.

3. **وظيفة تسوية المبادلات:** تظهر أهمية تسوية المبادلات وإبرام الذمم من خلال كمية وسائل الدفع ومكونات عرض النقود في المجتمع وهذا الأخير يعني استخدام القروض بصورة واسعة في تسوية المبادلات وإبرام الذمم بين الأطراف المختلفة هذه التسوية تتم بواسطة الشيكات كوسيلة للدفع ووسيط للتبادل مع اعتماد أقل على البنوك الحاضرة في القيام بهذه المهمة وهذا

¹ الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص 80.

ناشئ عم تقدم المواد البنكية في المجتمع، كما أن قيام البنوك التجارية بخلق الودائع واستخدام أدوات الائتمان الأخرى من الأوراق المالية كالكمبيالة وبطاقة القرض ساعد كثيرا على تسهيل عملية المبادلة وتوسيع حجمها.

الخلاصة

إن البنوك تساعد الدولة على تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وأهم العمليات التي تقوم بها البنوك هي جمع الأموال الفائضة من الافراد والمؤسسات واستثمارها في الأوراق المالية أو إقراضها للمؤسسات الاقتصادية والأفراد التي تحتاجها، حيث يتم استعمالها في مختلف العمليات الإنتاجية والتوزيعية التي من شأنها النهوض بالاقتصاد، فهي عبارة عن وسيط مالي بين أصحاب الفائض (المقرضين) وأصحاب العجز (المقترضين).

وتسعى البنوك التجارية لتحقيق مجموعة من الأهداف الرئيسية المتمثلة أساسا في تحقيق الربحية عند منحها للقرض الذي يعتبر بدوره وسيلة لتحويل رأس المال من شخص لآخر، وإذا تم استعماله على أكمل وجه ساهم في ازدهار اقتصاد البلاد وفي تمويل التجارة، وتحقيق السيولة اللازمة وكذا تحقيق الأمان للمودعين.

الفصل الثاني:

العوامل المؤثرة على السياسة الإقراضية وآليات
تفعيلها

تمهيد

عندما تتقدم مؤسسة إلى البنك بملف طلب قرض مهما كان نوعه أو أجله، فلا بد للبنك أن يقوم بدراسة شاملة لهذا الملف، سواء بتحليل المعطيات التي تتعلق بالمؤسسة نفسها وأوضاعها المالية، أو تلك المتعلقة بالمشروع المراد تمويله إن كان منفصلا عن المؤسسة، مع الأخذ بعين الاعتبار لبعض الجوانب والظروف المتعلقة بالسياسة الإقراضية، وكل هذا من أجل اتخاذ قرار منح القرض من عدمه، فلا بد لكل بنك تجاري عند تعامله مع القروض أن يكون لديه سياسة للإقراض والتي تعتبر بمثابة مرشد يعتمد عليه في إدارة وظيفة الإقراض في البنك.

ومع التطورات العالمية في ميدان المال والبنوك تعددت أشكال هذه القروض وازدادت أهميتها، إذ تعد إحدى الحلقات المهمة في النشاط الاقتصادي، ولذا كان الزاما على البنوك انتهاج سياسات اقراضية واتباع قواعد واعتماد إجراءات في منح القروض البنكية.

لذلك سنتناول في هذا الفصل آليات تفعيل السياسة الاقراضية وذلك وفق مايلي:

- عموميات حول السياسة الاقراضية.
- آليات تفعيل السياسة الاقراضية.

المبحث الأول: عموميات حول السياسة الإقراضية

تعتبر القروض أهم أوجه استثمار الموارد المالية للبنك، ومنه يجب أن يكون لكل بنك سياسة للإقراض يبين فيها اتجاهات وكيفية استخدام الأموال، وهذه السياسة تعتبر بمثابة مرشد يعتمد عليه في إدارة وظيفة الإقراض في البنك ولذلك يتم تناول سياسات الإقراض بأبعادها المختلفة في البنوك، وعلى مختلف الطرق أو آليات تفعيلها.

المطلب الأول: ماهية السياسة الإقراضية

نظرا لاختلاف تعريفات السياسة الإقراضية، سنتطرق في هذا المطلب إلى تقديم مفهوم السياسة الإقراضية متضمنا أهميتها وأهدافها، وكذلك سنقوم بعرض مكونات السياسة الإقراضية.

أولاً: تعريف السياسة الإقراضية

التعريف الأول: تأخذ السياسة الإقراضية تعاريفها أشكالاً متنوعة وفقاً لوجهات نظر الباحثين في هذا المجال، فتعرف السياسة الإقراضية على أنها "الإطار الذي يتضمن مجموعة من المعايير والشروط الإرشادية التي تزود بها إدارة منح الائتمان المختصة بما يحقق عدة أغراض كضمان المعالجة الموحدة للموضوع الواحد، توفير عامل الثقة لدى العاملين بالإدارة بما يمكنهم من العمل دون الخوف من الوقوع في الخطأ، توفير المرونة الكافية، سرعة التصرف دون الرجوع إلى المستويات العليا بحسب الموقف طالما أن ذلك في نطاق صلاحيتهم"، كما تساهم السياسة الإقراضية في تحديد أهداف البنك. فالسياسة الإقراضية إذن هي "توجيهات تكون مكتوبة تتعلق بتحديد كافة الجوانب المتعلقة بالقروض من ناحية الحجم والمواصفات والضوابط"، ومن متابعة هذه القروض وتحصيلها، وتوضع السياسة الإقراضية لكي تسترشد بها المستويات الإدارية المختلفة عند وضع برامج الإقراض.¹

التعريف الثاني: سياسة الإقراض هي الإلمام بحاجيات المجتمع وأسواق الائتمان التي يخدمها البنك أو يتوقع أن يخدمه، ولإمداد النشاط الاقتصادي بالأموال بحيث يخدم التقدم الاقتصادي وفقاً للسياسة المرسومة.²

التعريف الثالث: يمكن تعريف سياسة الإقراض بأنها مجموعة القواعد والإجراءات والتدابير المتعلقة بتحديد حجم ومواصفات القروض وتلك التي تحدد روابط منح هذه القروض ومتابعتها وتحصيلها وبناءاً على ذلك فإن سياسة الإقراض في البنك

¹فضيلة بوطورة، عمر جنيبة، حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 22، ديسمبر 2017، ص 708.

²رشيد حمريط، ماجستير، سياسة الودائع والقروض، 2000-2001، ص 22.

التجاري يجب أن تشمل القواعد التي تحكم عمليات الإقراض بمراحلها المختلفة، وأن تكون هذه القواعد مرنة وتبلغ الى جميع المستويات الإدارية المعنية بنشاط الإقراض.

ثانياً: أهمية السياسة الإقراضية:

تكمن أهمية السياسة الإقراضية في تحديد أسلوب استخدام البنك للأموال المودعة وتشكيل خطوط عريضة للعاملين. وجود سياسة إقراضية يعني اتخاذ القرار الائتماني بصفة سليمة، ذلك ان وجود خطة جيدة للعمل في إطارها يعني القدرة على امتصاص نسبة من عدم التأكد التي تحيط بعملية اتخاذ القرار في البنوك، كما تكمن أهمية سياسة الإقراض في أنها تخدم البنك من جهة والاقتصاد الوطني من جهة أخرى.¹

كما هي عبارة عن إطار يتضمن مجموعة معايير والشروط الإرشادية تزود بها إدارة منح الائتمان المختصة بما يحقق عدة أغراض، كضمان المعالجة الموحدة للموضوع الواحد، وتوفير عامل الثقة لدى العاملين بالإدارة مما يمكنهم من العمل دون خوف من الوقوع في خطأ، وتوفير المرونة الكافية، أي سرعة التصرف بدون الرجوع إلى المستويات العليا، ووفقاً للموقف، طالما أن ذلك داخل نطاق السلطة المفوضة إليهم.²

ثالثاً: أهداف السياسة الإقراضية:

- تحديد أنواع القروض وشروط منحها بالشكل الذي يمكن أن يضمن ربحية البنك.³
- العمل على التنسيق والفهم المتبادل بين البنك وعملائه.
- تحقيق نوع من التوافق والتناسق بين أهداف البنك وأهداف الجهاز المصرفي ككل وأهداف المجتمع.
- سلامة القروض التي يمنحها البنك.
- المحافظة على نسبة السيولة لدى المصارف التجارية ضمن حدود السيولة الآمنة والسيولة القانونية.
- منع التضارب في اتخاذ القرارات داخل البنك، وإيجاد قدر من وحدة الفكر والتنسيق والفهم المشترك بين البنك وعملائه.⁴

- تلبية طلبات زبائن المصارف التجارية من القروض والتسهيلات الإقراضية النقدية والغير النقدية.

¹فضيلة بوطورة، عمر جنينة، مرجع سبق ذكره، ص709.

²عبد الغفار حنفي، عبد السلام أبو قحف، الإدارة الحديثة في البنوك التجارية، الطبعة الأولى، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ص141.

³فضيلة بوطورة، عمر جنينة، نفس المرجع السابق، ص709.

⁴رابح شليق، أثر الديون المتعثرة وانعكاساتها على السياسة الائتمانية في المصالح التجارية، دراسة قياسية تحليلية في فترة 2000/2017، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، جامعة غرداية، ص41.

- تأمين الرقابة المستمرة على عملية الإقراض في كافة مراحلها.

- تنمية أنشطة البنك¹.

رابعاً: مكونات السياسة الإقراضية:

لا توجد سياسة نمطية تطبق بالبنوك التجارية، ولكن تختلف سياسة الإقراض من بنك لآخر وفقاً لأهدافه، ومجال تخصصه، وهيكله التنظيمي، وحجم رأس ماله، وغالباً ما تشتمل سياسة الإقراض ما يلي:

1. **حجم الأموال المتاحة للإقراض:** عادة ما يحدد في سياسات الإقراض القيمة الكلية للقروض بنسبة معينة من الموارد المالية المتاحة التي تتمثل أساساً في الودائع والقروض ورأس المال وهي بهذا الشكل تعد سياسة مرنة، يرتفع وينخفض في ظلها حجم الاستثمار في القروض، وفقاً للارتفاع أو الانخفاض في حجم تلك الموارد، أي تحديد إجمالي القروض التي يمكن للبنك أن يمنحها لعملائه ككل وكذلك إجمالي القروض التي يمنحها للعميل الواحد. حيث أن ذلك التحديد يتوقف إلى حد كبير على مدى الاستقرار الذي تتصف به ودائع البنك.

2. **تشكيله القروض:** أو تسمى هيكله محفظة القروض فهي توضح سياسة الإقراض، والقروض الجائز منحها وأهميتها النسبية، كما يمكن أن تحدد سياسة الإقراض أنواع القروض التي يجب الابتعاد عنها كذلك وكذا القروض الممنوعة منعاً مطلقاً، حيث أن تنوع الاستثمار في القروض يترتب عليه تخفيض في المخاطر دون أن يترك ذلك أثراً عكسياً على العائد. في هذا الصدد توجد العديد من استراتيجيات التنوع، فعلى سبيل المثال هناك التنوع وفق تاريخ الاستحقاق، والتنوع على أساس الموقع الجغرافي للنشاط الذي يوجه إليه القرض، التنوع وفق قطاعات النشاط وأخيراً يوجد التنوع على أساس طبيعة نشاط العميل داخل كل قطاع، ومن المتوقع أن تحدد سياسة الإقراض بمدى ذهاب البنك في تنوع استثماراته.

3. **الحدود القصوى للقروض:** وذلك حسب مستويات اتخاذ القرار عادة تحدد سياسة الإقراض الحد الأقصى للقرض الذي يقدمه حسب كل مستوى إداري مما يضمن سرعة اتخاذ القرارات².

4. **شروط الإقراض:** يجب أن تحدد سياسة الإقراض شروط القرض مثل الحد الأقصى لتاريخ استحقاق القرض مع مراعاة كلما زاد أجل الاستحقاق كلما زادت المخاطر، ثم إذا ما كان من الممكن اتباع استراتيجية تعويم معدل الفائدة أم الالتزام

¹ رضا رشيد عبد المعطي، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 1999، ص 209.

² دكتور بوشنافة احمد وروشام بن زيان، "ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية وتحولات الاقتصادية" - واقع وتحديات - المركز الجامعي بشار، ص 115.

بمعدل فائدة ثابت طيلة فترة القرض وتقدير مخاطر الائتمان وتأثيره على معدل الفائدة، وإذا كان من الممكن اتباع سياسة المشاركة في القروض خاصة في الحالات التي تتعدى فيها قيمة القرض الحد الأقصى المنصوص عليه، كذلك فإن سياسة الإقراض تحدد الظروف التي ينبغي فيها مطالبة العميل بتقديم رهانات لضمان القرض، وأنواع الأصول التي يمكن قبولها، ونسبة القرض على قيمة الأصل المرهون والتي تتفاوت بتفاوت طبيعة الأصل ومدى تعرض قيمته السوقية للتقلب، وإجراءات التي ينبغي اتخاذها إذا ما انخفضت القيمة السوقية للأصل المرهون، كما تحدد بدائل أخرى لضمان مستحقات البنك ومن أمثلة على ذلك طرف ثالث كضامن العميل والنص في عقد الإقراض على حق البنك استرداد قيمة القرض فور إخلال العميل بأي من شروط التعاقد.

5. **تحديد المنطقة التي يخدمها البنك:** وهي المنطقة التي يمتد نشاطه إليه يتوقف على حجم البنك ومقدرته على خدمة عملائه وقدرته على تحمل مخاطر منح الائتمان، ولا شك أن لرأس مال البنك تأثير في تحديد هذه المنطقة، ويعتبر رأس المال الخاص أهمية بالنسبة لوظيفة منح الائتمان مقارنة بالوظائف الأخرى.

6. **سجلات القروض:** تضع سياسة الإقراض النماذج والسجلات المطلوب استيفائها أو الاحتفاظ بها مثل طلب القرض، مذكرة استعلام عن العميل، ميزانية العملاء والحسابات الختامية وكل القوائم المالية عن السنة الجارية والسنوات السابقة، تقارير المراجع الخارجي، سجل تاريخي بنمط العميل في تسديد القروض في الماضي، نماذج متابعة القروض.

7. **مستويات اتخاذ القرار:** يجب أن تحدد سياسات الإقراض المستويات الإدارية التي يقع على عاتقها البث في طلبات الاقتراض بما يضمن سرعة اتخاذ القرارات، عادة تحدد سياسة الإقراض الحد الأقصى للقرض الذي يقدمه كل مستوى إداري.¹

8. **متابعة القروض:** كيفية معالجة القروض المتغيرة تحدد سياسة الإقراض الإجراءات الواجب اتباعها ليس فقط في منح القرض ولكن أيضا في متابعة تحصيله وتحديد أيام التأخير المسموح بها لقبول الأقساط والحالات التي يجب التفاوض فيها مع العميل المتأخر والحالات الواجب فيها الموضوع للقضاء وكيفية عرض وتبويب القروض المتغيرة على الإدارة الأعلى.

9. **إجراءات وخطوات الحصول على الائتمان:** بمعنى أن تحدد هذه المسائل وتدوّن في كتيب، ويبدو ذلك واضحا في البنوك الكبيرة (في شكل دليل الحصول على الائتمان). ولا شك أن هذه الإجراءات تسهل من عملية تنفيذ السياسة.²

¹دكتور بوشنافة احمد وروشام بن زيان، مرجع سبق ذكره ص11.

²دكتور عبد الغفار حنفى وعبد السلاف أبو قحف، مرجع سبق ذكره، ص143.

المطلب الثاني: العوامل المؤثرة في السياسة الإقراضية وشروط منح القرض

هناك مجموعة من العوامل والشروط التي تؤثر في السياسة الإقراضية يمكن عرضها فيما يلي:

أولاً: العوامل المؤثرة في سياسة الإقراض

هناك مجموعة من العوامل تؤثر في السياسة الإقراضية يمكن عرضها فيما يلي:

1. رأسمال البنك:

يكون هذا الأخير حافزاً بالنسبة للبنك حيث تزيد ثقته اتجاه عميله لأنه يضمن استرداد أموالها المقرضة مهما زادت مدتها، ويستنتج البنك ذلك من جراء دراسة للميزانيات المقدمة من طرف العميل في ملف طلب القرض إذ كلما ارتفع مقداره زادت ثقة البنك وقابليته على تحمل جميع مخاطر الائتمان.

2. الربحية:

الربحية في عملية الاقتراض تعني أن يسعى البنك إلى تحقيق أقصى ربح ممكن، ولكي يتسنى له ذلك عليه بانتهاج سياسة إقراضية متساهلة تتمثل في فرض معدلات فائدة عقلانية.¹

3. استقرار الودائع:

فالبank الذي يواجه تقلبات استثنائية في حجم ودائعه يضطر إلى إتباع سياسة مالية متحفظة لتغطية هذه المتغيرات.

4. عامل الخبرة والمنافسة:

يلعب عامل الخبرة والمنافسة دور كبير في ضمان الحصول على أفضل العملاء للبنك كما يجنبه الوقوع في الأخطار الكبيرة، وذلك من خلال المتابعة الجيدة من طرف الخبراء.

أما عامل المنافسة فإنه باختلاف البنوك وكثرتها، تزداد المنافسة فيما بينهم لجلب أكبر عدد ممكن من العملاء من إغرائهم بتسهيلات ومزايا تخالف من بنك لآخر.²

5. السياسة النقدية العامة:

¹ محمد سعيد أنور سلطان، مرجع سبق ذكره، ص 391.

² عبد الواحد غردة، مذكرة ماستر، ضوابط منح الائتمان في البنوك التجارية، دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية - وكالة قالمه -، ص 66.

يتخذ البنك المركزي سياسة مشددة عندما تكون طلبات الإقراض في حدها الأقصى والتخفيف من حدة هذه السياسة المتخذة في حالة الركود الاقتصادي.

6. الظروف الاقتصادية العامة:

تؤثر هذه الظروف مباشرة على النشاط الائتماني للبنوك، إذ كلما كانت هذه الظروف مستقرة، كلما كانت حافزا أكبر للبنوك للتسهيل من إجراءات منح القروض، وفي حالة العكس فستؤثر سلبا على نشاط البنوك مثلا في حالة التضخم.

7. حاجة المنطقة:

فقد يضطر البنك إلى التساهل في قروضه حتى يسمح بتنمية وتطوير بعض المناطق ويكون ذلك حافزا بالنسبة إليه لكي يكتسب مودعين جدد ويزيد من حجم قروضه مستقبلا.

8. قابلية موظفي المصرف:

كلما زادت خبرتهم وقدرتهم وتطورت تقنياتهم المستخدمة في مجال تسيير البنوك كلما زاد حجم القروض وزاد معها عدد العملاء لأنه باستخدام أفضل التقنيات وأحسنها، تستطيع البنوك استقطاب أكبر عدد من المتعاملين في وقت قصير جدا.

لذا ينبغي مراعاة المنطقية في سياسة الإقراض للبنك والتي تختلف من بنك لآخر وتعكس حجم البنك ومكونات الأصول والخصوم وربحه وأسماله والمخصصات الخاصة بالقروض المشكوك في تحصيلها وكفاءة العاملين في هذه الإدارة، ومما لا شك فيه فإن سمعة البنك والسوق الذي يخدمه وخصائصه لهما أثر في تحديد درجة المخاطر التي يتحملها البنك المترتبة على عملية الإقراض.¹

ثانيا: شروط منح القرض:

تعتبر عملية منح القرض من أهم وأخطر ما يقوم به المصرف من أعمال وقبول المخاطرة الائتمانية ويعتبر من أهم وظائف المصارف التي يجب أن يعنى بدراستها وتقييمها، ومن ثم تستند البنوك إلى عدة معايير أساسية عند تقرير منح القرض وتحديد قيمته من بين هذه الشروط:

¹ عبد الغفار حنفى، مرجع سبق ذكره، ص 96.

1. شخصية العميل:

تعتبر شخصية العميل من أهم العناصر عند منح القرض ويمكن التعرف عليها من خلال مدى انتظام سداد العميل لديونه، كما يمكن التعرف عليها أيضا من خلال البنوك التي يتعامل معها والموردون الذين يقومون بالتوريد إليه، بالإضافة إلى مكانة العميل ومركزه الأدبي في السوق التجارية وخبرته في العمل الذي يؤديه وسمعته التجارية.

2. المقدرة على الدفع:

تعني دراسة قدرة العميل على مباشرة أعماله وإدارتها بطريقة سليمة بحيث تضمن للبنك سلامة استخدام الأموال المقدمة له، وبالتالي سداد الديون في مواعيدها، ويعتبر هذا من أهم الأعمال الفنية للباحث الائتماني والذي يعتمد على خبرته والأساليب التي يستخدمها في الحكم على مقدرة العميل على الدفع، ويمكن قياس كفاءة العميل الإدارية عن طريق دراسة سياسته الخاصة بتسعير منتجاته المختلفة ومدى قدرته في المحافظة على رأس المال.

3. رأس المال أو المركز المالي:

يجب أن يتمتع العميل برأس مال مناسب لإمكانية استرداد البنك لمستحقاته وأيضاً تمتعه بمركز مالي سليم، وتقوم البنوك بدراسة وتحليل القوائم المالية للعميل للتأكد من سلامة مركزه المالي، ومن المؤشرات التي يمكن استخدامها للحكم على المركز المالي للعميل:

- نسبة حقوق الملكية إلى الأصول الثابتة.
- نسبة التداول.
- نسبة السيولة وعائد الاستثمار، إضافة إلى معدل دوران الأصول الثابتة.¹

4. الضمانات:

يؤخذ الضمان من العميل سواء عينا أو شخصيا لمواجهة بعض القصور في المعايير السابقة، ولكنه لا يغني نهائيا عن سمات العميل الحسنة والزامه بتعهداته ومقدرته على الدفع، فالهدف من الضمانات هو تحسين أوضاع القرض المقدم من البنك وتوفير الحماية للبنك ضد بعض المخاطر المحتملة، فمثلا قد يطلب من البنك ضمانات من المقترض لعدم توفير رأس مال كافي لديه ولكن يجب مراعاة عدم منح القرض إذا كان مصدر السداد الذي يستند إليه البنك هو بيع الضمانات ذاتها.

¹ عبد الغفار حنفى، مرجع سبق ذكره، ص 98.

5. الظروف العامة:

قد يتمتع العميل بخصائص حسنة وسمعة طيبة ومقدرة على الدفع عالية بالإضافة إلى سلامة مركزه المالي، لكن كل ذلك لا يعتبر كافياً لمنح الائتمان ذلك لأت التقلبات الاقتصادية تتحكم إلى حد كبير في منح الائتمان وربما تكون سبباً في تغيير مقدرة العميل على الوفاء بالتزاماته، ويتضمن ذلك دراسة المنافسة ومدى سهولة أو صعوبة دخول منتجين جدد مما يزيد من صعوبة تصريف المنتجات أو البيع بأسعار منخفضة ومقدار الرقابة الحكومية، بالإضافة إلى كل هذا هناك عامل الحاسة الائتمانية للباحث والتي تحكم على المعايير الخمسة السابقة لأنه هو الذي يقرر منح الائتمان من عدمه.

المطلب الثالث: مراحل منح القروض

يمر القرض بعدة مراحل قبل منحه بداية من دراسة ملف الطلب الانتهاء بإبلاغ العميل بالقرار والتعاقد:

1. البحث عن القرض وجذب العملاء: حيث تكون المبادرة من البنك في هذه الخطوة، فيقوم بجذب العملاء والبحث عن القرض لتسويقه.¹
2. تقديم طلبات الاقتراض: وتقدم وفق نماذج معدة لهذا الغرض ويجب أن تكون صالحة وجاهزة لإدخالها في الحاسب الآلي لتكوين بنك المعلومات، كما يجب احتوائها على الشروط اللازمة واستكمالها لكل الوثائق المكونة لملف الطلب.
3. الفرز والتصور المبدئي: تبدأ عملية الفرز مباشرة بعد تقديم الطلبات للدراسة المبدئية للمقبولة منها والمستوفاة لكل الشروط، بعد ذلك تبدأ عملية التحليل الائتماني وإجراء الاستعلام في ضوء سياسة البنك وسياسة الدولة المتبعة.
4. التقييم: وفي هذه الخطوة يتم تحديد نتائج التحليل والاستعلام ووضع تقديم للمنافع والتكاليف وفقاً لمعايير التقييم المعترف بها من طرف إدارة البنك والذي يقوم بتقييم شخصي أعلى في المستوى الإداري.
5. التفاوض: تعتمد هذه الخطوة على البدائل المختلفة الممكنة للتفاوض عليها لمقابلة احتياجات العميل وظروفه واحتياجات البنك وظروفه كذلك، ويتناول التفاوض عادة حجم القرض ومدته وترتيبات خدمة العملية، فالبديل هي محدد التفاوض الذي يجب أن يتم على أساس (أنا أكسب وأنت تكسب) وليس على أساس (أنا أكسب وأنت تخسر).
6. اتخاذ القرار والتعاقد: بعد عملية التفاوض تبدأ إجراءات التعاقد بدون فرض شروط أخرى، حيث يكون المستشار القانوني جاهزاً لتوقيع العقد.

¹ عبد الحميد عبد المطلب، مرجع سبق ذكره، ص 135.

7. سحب القرض وتنفيذ الالتزام التمويلي والمتابعة: وهنا يقوم العميل بسحب القرض دفعة واحدة أو على دفعات ويتم ذلك

بمتابعة القرض بضمان الالتزام العميل بالشروط الموضوعية حيث ينبغي على البنك أن يضع نظام للمتابعة الدورية للقرض.¹

8. استرداد الأموال: ويتم التحصيل القرض أي استرداد أموال البنك عند تاريخ استحقاق الأصل أو الأقساط بمعنى انقضاء

المدة المحددة في القرض.²

9. التقييم اللاحق: وهذه الخطوة مهمة بالنسبة للبنك لمعرفة ما إذا كانت الأهداف المسطرة أو الموضوعية قد تحققت وتحديد

نقاط الضعف لتفاديها مستقبلاً.

10. بنك المعلومات: من الضروري المرور بهذا الإجراء المتمثل في إدخال كل المعلومات السابقة في بنك المعلومات أي

وضعها في الحساب الآلي لاستخدامها في رسم السياسات المستقبلية، ووضع الأهداف الأولويات.

¹ عبد الحميد عبد المطلب، مرجع سبق ذكره، ص 136.

² دكتور إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية، مكتبة الوفاء القانونية الطبعة الأولى الإسكندرية، 2017، ص 30.

المبحث الثاني: آليات تفعيل السياسة الإقراضية في البنوك التجارية

من المنطقي أن يسعى المسؤولون إلى إيجاد طرق ووسائل كفيلة لحفظ وصيانة ودائع الغير، مقابل الاستفادة من خدمات هذه الودائع، ومنها فإن سياسة الإقراض تحدد وفقاً لعدة آليات وشروط كإدارة المخاطر للتقليل من القروض المتعثرة، التحليل الائتماني والضمانات، وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث.

المطلب الأول: إدارة المخاطر البنكية للتقليل من القروض المتعثرة.

تنشأ المخاطر بسبب لجوء البنك إلى تقديم القروض أو الائتمان للأفراد القطاعات الاقتصادية على استرجاع حقوقه المتمثلة في أصل القرض وفوائده، وكذلك للتقليل من القروض المتعثرة وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

أولاً: إدارة المخاطر البنكية

إن أي قرض من قروض البنك لا يكاد يخلو من نسبة معينة من المخاطر مهما كانت بسيطة، ومن أجل تقادي هذه المخاطر وتدنيتهما يتوجب على البنك وضع طرق لتسييرها، والتي تكون مبنية على أسس مضبوطة.

1. تعريف إدارة المخاطر البنكية:

التعريف الأول: "هي عبارة عن منهج أو مدخل علمي للتعامل مع المخاطر البحتة عن طريق توقع الخسائر العارضة المحتملة وتصميم وتنفيذ إجراءات من شأنها أن تقلل إمكانية حدوث الخسارة أو الأثر المالي للخسائر التي تقع إلى الحد الأدنى".¹

التعريف الثاني: "هي كافة الإجراءات التي تقوم بها إدارات البنوك من أجل وضع حد للآثار السلبية الناجمة عن تلك المخاطر والمحافظة عليها في أدنى حد ممكن".²

2. أهمية إدارة المخاطر البنكية:

تبرز أهمية إدارة المخاطر فيما يلي:

- إن المخاطر تزداد عبر الزمن في الأعمال وخصوصاً في بيئة العولمة وفي الصناعة المالية والبنكية.

¹ طارق عبد العال حماد، إدارة المخاطر، الدار الجامعية، مصر، 2007، ص15.

² مهند حنا نقولا عيسى، إدارة مخاطر المحافظ الائتمانية، دار الرأية للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2010، ص117.

- تساعد في تشكيل رؤية مستقبلية واضحة يتم في ضوءها تحديد خطة وسياسة العمل البنكي.
- الثورة التكنولوجية أدت إلى إيجاد مخاطر جديدة ومتعددة للبنك نتيجة توجه العمل البنكي الإلكتروني مما أدى إلى ظهور مخاطر إضافية مرتبطة بالصيرفة الإلكترونية.¹

3. أنواع المخاطر البنكية:

1.3. المخاطر المتعلقة بالمقرض: ترتبط هذه المخاطر بالعناصر الرئيسية المتعلقة بالدارة الائتمانية للعميل، فقد يفقد العميل أهليته كما قد يهدر سمعته الشخصية نتيجة سلوكيات اجتماعية طرأت على سلوكه الشخصي بعد تحمله على القرض ضمن العملاء منهم القادرين على سداد مديونيتهم ومع ذلك يتهربون من سدادها بل لا يمانعون من الدخول مع البنك في منازعات قضائية، وهكذا تنشأ بعض التصرفات السيئة مع بعض العملاء تضر بالبنك وتشكل له خطورة.²

2.3. المخاطر الخاصة بالنشاط الذي يزاوله المقرض: وتختلف طبيعتها وأسبابها بحسب الأنشطة الاقتصادية التي تتفاوت في ظروفها الإنتاجية والتسويقية، فالإنتاج الزراعي في العام يتأثر بعوامل مختلفة منها ما يتعلق بالظروف المناخية وتوافر المياه ومدى التعرض للآفات الزراعية، ومن ثم فإن لعروض من المحاصيل تتسم بالمرونة في الأجل القصير، في حين أن الطلب على هذه المحاصيل في الغالب غير مرن وخاصة بالنسبة للسلع الضرورية.

3.3. المخاطر المتعلقة بالعملية المطلوبة تمويلها: تختلف هذه المخاطر بحسب طبيعة كل عملية ائتمانية وظروفها وضماناتها، فمخاطر الإقراض بضمان تختلف عن مخاطر الإقراض بضمان أوراق مالية، وعن مخاطر تمويل عمليات المقاولات وإصدار خطابات الضمان المرتبطة بها.

وتزداد المخاطر الائتمانية بالنسبة لتسهيلات السحب على المكشوف والتي تنشأ عن ضعف المركز المالي للمنشأة وعدم قدرتها على الوفاء بالتزاماتها، ومن ثم تبدو أهمية توفير السيولة لأصول.

4.3. المخاطر المتصلة بالظروف العامة:

1.4.3. المخاطر الاقتصادية: أي التي تخرج عن إرادة المقرض وعن تأثيره ومن أمثلتها:

¹ طارق عبد العال حماد، نفس المرجع السابق، ص45.

² فريد كورتل وآخرون، إدارة المخاطر في القروض البنكية، سكيكة. 2012، ص40.

أهداف خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية وما يطرأ عليها من تعديلات، وما يتطلبه تنفيذها من إصدار قرارات اقتصادية ومالية ونقدية، قد تؤثر أحياناً على بعض الأنشطة في الدولة.

وتتأثر أسعار الصرف بعوامل سياسية واقتصادية متعددة، ومن أشد هذه العوامل الاقتصادية، التضخم، ومعدلات أسعار الفائدة السائدة في السوق، اللذان يعكسان أثرهما في سعر الصرف للعملة الوطنية في السوق الموازية لسعر الصرف الرسمي الوطني.

2.4.3. الظروف السياسية والاجتماعية والقانونية: أمثلتها المخاطر الناشئة عن التبعية الاقتصادية لدول أجنبية، وما ينجم عن مخاطر حروب وقطع العلاقات مع الدول معينة، وصدور بعض التشريعات التي قد تسمح بتأجيل بعض الديون المصرفية الممنوحة للعملاء أو التي تؤثر على توزيع الدخل بين الفئات المجتمع.¹

5.3. المخاطر الناشئة عن أخطاء البنك: حيث تعمل البنوك على الحد من المخاطر المرتبطة بإرادة القرض، وتضع الأنظمة الكفيلة بدعم رقابتها على القروض، إلا أنه تنشأ بعض المشاكل عن متابعة البنك أحكام الاتفاقيات على القروض بدقة، أو تطورات قيمة الضمان والمحافظة عليه، أو الإفراج بالخطأ عن بعض الضمانات كالبضائع أو الأوراق المالية، أو عدم المطالبة بالسداد أو تجديد قيمة خطابات الضمان.

ثانياً: القروض المتعثرة.

تعتبر القروض المتعثرة من المشاكل الرئيسية التي تواجه البنوك، إذ أنها تعرض البنوك إلى مشاكل ائتمانية، من شأنها أن تعرض البنك إلى فقدان ثقة عملائه لذا وجب الاهتمام بهذه الظاهرة وتجديد مفهومها بشكل دقيق لتحديد كيفية مواجهتها في المستقبل.

1. مفهوم القروض المتعثرة:

تعرف القروض المتعثرة بأنها قروض عجز فيها المقرضون عن سدادها في تواريخ الاستحقاق اما بسبب عدم الرغبة في ذلك أو لعدم تمكن المقرضون الوفاء بالتزامات بسبب حدث غير محسوب لظروف أو مشاكل أو اختلالات أحاطت به.²

¹ فريد كورتل وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص 41.

² أحمد غنيم، الديون المتعثرة والاقتصاد الهارب، قراءة في واقع وقائع أزمة 2001، الإسكندرية، 2001، ص 13.

كما تختلف تسمية القروض المتعثرة من بنك إلى آخر فهي تسمى الديون المجمدة، الديون الراكدة، الديون المشكوك في تحصيلها، وأي كانت التسمية التي تطلق عليها فيمكن تعريفها كما يلي:

تعرف القروض المتعثرة بأنها "نشوء أزمة سيولة في البنك بسبب وجود فجوة بين إجمالي المطلوبات وإجمالي الموجودات المصرفية، ويؤدي التعثر إلى تآكل رأس مال المصرف".¹

وتعرف أيضا بأنها "الديون التي لا تدر عائدا، أي الديون التي لا يتم إضافة عوائدها إلى إيرادات البنك، وإنما توضع في حساب مستقل بعد دراسة وتحليل الدين ومقوماته وإمكانية المشروع واعتباره دينا غير منتظما وتكوين مخصصات واحتياطات له".²

وتعرف أيضا بأنها "تلك الديون غير العاملة والتي إذا أهملت أو لم تعالج أسبابها فإنها تتخفف في تصنيفها إلى ديون مشكوك في تحصيلها وإذا استمر إهمالها أو عدم معالجتها، فإنها تصبح ديون رديئة أو هالكة أو معدومة".

ومما تقدم من التعاريف يمكن الخروج بتعريف شامل للقروض المتعثرة بأنها "تلك القروض التي حان موعد استحقاقها ولم يسدد أصل الدين والفوائد المستحقة عليه

الانخفاض المستمر في حجم أعمال المشروع وتصفية جانب من أصوله المتداولة.

2. أسباب تعثر القروض:

تعتبر القروض المتعثرة مشكلة خطيرة تواجه البنوك نتيجة لعدم قدرة المقترضين على تسديد القروض وفوائدها، إذ ترجع أسباب تعثر القروض وعدم سدادها في مواعيد استحقاقها إلى العديد من الأسباب يمكن تصنيفها إلى:

1.2. أسباب تتعلق بالبنك:

وتتمثل فيما يلي:

- ارتفاع نسبة الفائدة وكذلك استحداث عمولات جديدة مرتفعة نسبيا.

- صرف التسهيلات دفعة واحدة للمقترض.

¹ دريد كامل آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، 2012، ص 269.

² فاطمة بن شنة، إدارة المخاطر الائتمانية ودورها في الحد من القروض المتعثرة - دراسة تطبيقية للمصارف الجزائرية - مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماجستير في علوم التسيير، قسم علوم التسيير، تخصص مالية مؤسسية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2009، ص 85.

- عدم اقتران الكثير من عمليات منح الائتمان بعمليات دراسات الجدوى للمشروع.¹
- بالإضافة إلى أسباب إدارية تعود إلى حالة الفساد الإداري والمالي في عمليات منح القروض واعتماد بعض البنوك على خبراء مؤهلين تنقصهم النزاهة والأمانة مما ساهم في توسيع دائرة المقترضين وأضعف من عنصر الضمانات.
- عدم قدرة البنك على متابعة المشروع متابعة سليمة.
- ضعف نظام العمل والرقابة الداخلية.
- عدم تواجد ضمانات أساسا أو تواجدها بشكل غير كاف لا يتناسب مع وضعية وحجم التسهيلات الممنوحة.
- غياب المتابعة المستمرة والدورية من جانب البنك لتأكد من وجود وسلامة الضمانات وتمثيلها مع الأرصدة القائمة للتسهيلات الممنوحة.

2.2. أسباب تتعلق بالمقترض:

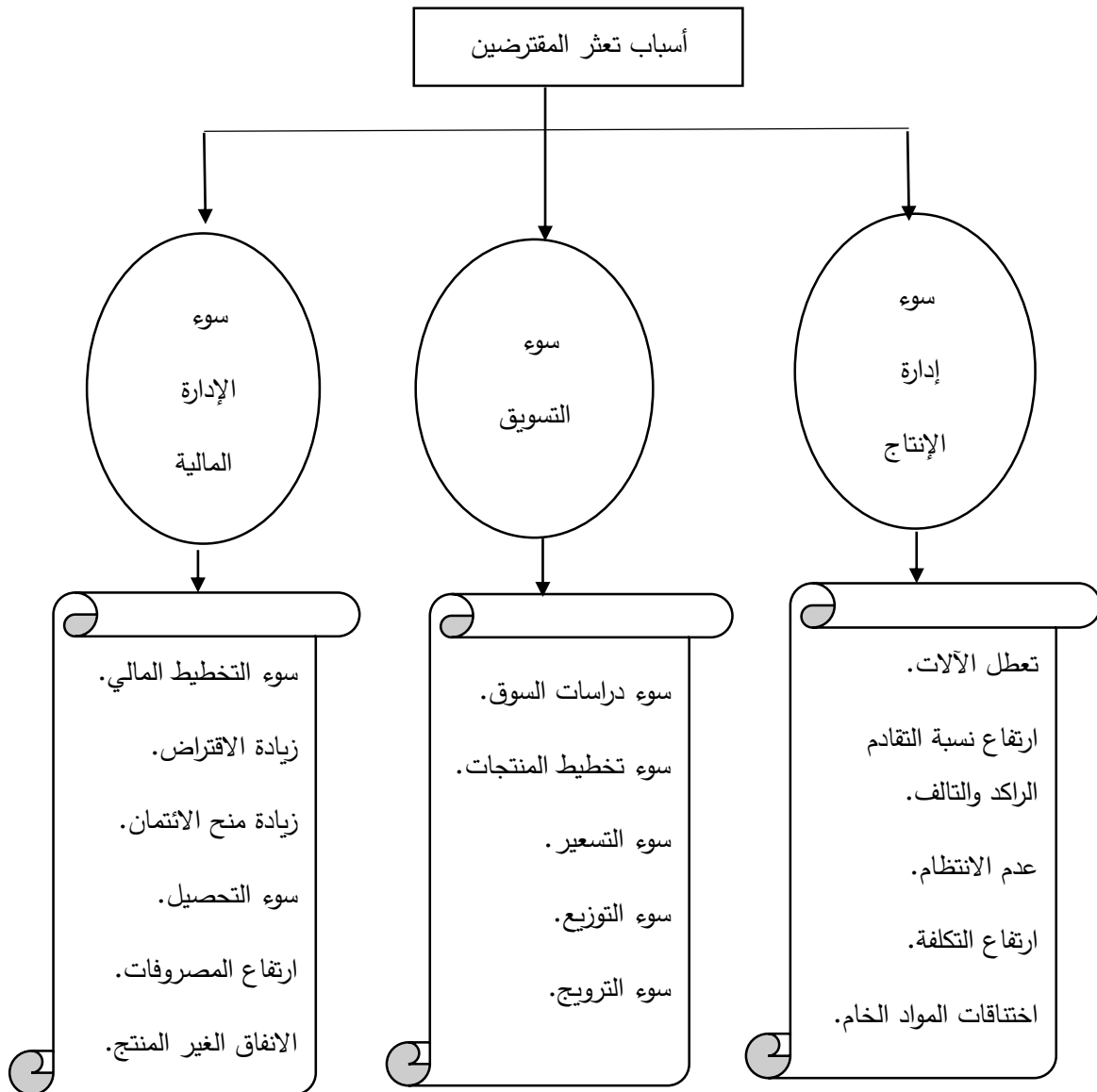
وتتمثل في²:

- عدم تقديم البيانات والمعلومات الصحيحة للبنك.
- استخدام التسهيلات الائتمانية لغير الغرض الممنوحة من أجله.
- عدم توفر الكفاءات الإدارية والفنية للمقترض.
- عدم حفاظ المقترض على ضمانات البنك لديه بإهمالها وعدم صيانتها أو بيعها.
- استخدام قروض قصيرة الأجل لتمويل مشاريع واستثمارات ذات عائد طويل الأجل.
- عدم تنفيذ توجيهات البنك وإرشاداته ونصائحه المتعلقة بسير التمويل أو العمل الممول.
- حداثة خبرة المقترض في النشاط الذي يقوم بتمويله، خاصة بالنسبة للمشاريع الجديدة.

¹ محسن احمد الخضيرى، الديون المتعثرة، ايتراك للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1997، ص50.

² محسن احمد الخضيرى، مرجع سبق ذكره، ص50.

الشكل رقم 02: أسباب تعثر المقرضين



المصدر: محسن أحمد الخضيرى، مرجع سبق ذكره، ص 88.

3.2. أسباب خارجة عن نطاق البنك والمقرض:

هناك أسباب كثيرة للتعثر تخرج عن نطاق البنك والمقرض، لأنها أسباب عامة وليست خاصة وهي عادة تتعلق بالظروف والعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية والتشريعية التي تؤثر على نشاط الائتمان وعلى النشاط الذي يموله الائتمان وأهمها:

- أسباب تتعلق بالبيئة المحيطة بالبنك:

وتتمثل فيما يلي:

- الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تؤثر على نشاط الائتمان بالبنك، بالإضافة إلى الحروب والكوارث الطبيعية.

- المنافسة الغير مشروعة بين البنوك وعدم استقرار الصرف.

• أسباب تشريعية وقانونية:

إن هذه الأسباب تتميز بقصور شديد في القوانين النافذة، من حيث عدم شموليتها وعدم تغطيتها لكثير من الأمور التي تساعد في اتخاذ الإجراءات المناسبة والحازمة، في الوقت المناسب وبأقل الأضرار، زيادة على أن التوقعات المنصوص عليها في القوانين النافذة لا تتدرج بشكل معقول ولا تتناسب مع حجم المخالفة فهي تبدأ بعقوبات هزيلة لتصل إلى حد الإغلاق، مما يعني انتظار السلطة النقدية إلى حين الانهيار حتى تستطيع أن تتخذ قرار الإغلاق.

• أسباب خارجية مترتبة عن الأيديولوجية الاقتصادية:

إن أهم ما يتصف به الاقتصاد النامي هو حالة عدم الاستقرار، التي ترجع إلى عدة عوامل منها: الاختلالات الهيكلية المرتبطة بالسوق العالمي، كثرة التغيرات السياسية، السياسات الاقتصادية وأثارها السلبية (مثل الضرائب وغيرها). من وجهة نظر كل من (البنوك والمقرضين ومدققي الحسابات، ومفتشي دائرة مراقبة البنوك لدى البنك المركزي)، فإن أهم أسباب تعثر التسهيلات الائتمانية عموماً هي:¹

- تراجع الأوضاع الاقتصادية.
- اهتمام البنوك بزيادة أرباحها على حساب المخاطر التي تتضمنها عملية التوسع في الإقراض.
- اعتماد القرار الائتماني على الضمانات أكثر من اعتماده على جدوى المشروع الممول.
- عدم تناسب مواعيد تسديد أقساط القرض مع التدفقات النقدية للمقرض، ويرجع سبب ذلك بالدرجة الأولى إلى عدم دقة الدراسات الائتمانية، وإلى عدم صحة البيانات التي يقدمها المقترض للبنك الممول.
- عدم قيام البنوك بمتابعة أوضاع المقرضين والمشاريع الممولة إلا بعد أن يصل القرض إلى مرحلة التعثر.

3. طرق معالجة القروض المتعثرة:

¹محسن احمد الخضيرى، مرجع سبق ذكره، ص 51.

تختلف أساليب انتشار معالجة القروض المتعثرة فيها لاختلاف الظروف والمواقف الخاصة بالمقترضين والأسباب التي أدت إلى تعثرهم والإجراءات المتعين اتخاذها حيالهم، والتي تسفر عنها دراسة كل حالة على حدة، وفي هذا الإطار يتم التعامل مع القروض المتعثرة وفق عدة أساليب أهمها ما يلي:

1.3.1. تعويم العميل وانتشاله وإنعاشه

يتم في هذا الأسلوب مساندة نشاط العميل، وهذا من خلال تقويته وانتشاله وإنعاشه ليتمكن من السداد:

1.1.3. تعويم العميل:

يواجه البنك مشكلة تعثر أحد العملاء نتيجة لظروف استثنائية طارئة وليست دائمة، ويكن لها تأثير على قدرة العميل على السداد، وبالتالي تصبح هناك صعوبة للخروج من هذه الأزمة دون الحصول على مساندة أو دعم للبنك لإنقاذ العميل واستمرار نشاطه ومن ثم العودة إلى القدرة على السداد.

تعتبر عملية تعويم العميل من أول وأهم المراحل لمعالجة القروض المتعثرة، وتتمثل في قيام البنك بإعطاء العميل فرصة لتحسين وضعه من خلال منحه فترة سماح يتم عن طريقها تأجيل سداد القرض وفوائده، من سنة إلى ثلاث سنوات، كما قد تتضمن عملية التعويم إما بإعادة جدولة الدين أو التنازل عن الفوائد أو جزء منها أو التنازل عن نسبة من الدين، وكل حالة من هذه الحالات تتوقف على حسب ظروف العميل التي تتناسب معه لتمكنه في المستقبل من معاودة نشاطه واستعادة قدرته على سداد القرض المتعثر.¹

2.1.3. انتشار العميل:

في هذه المرحلة يقوم البنك بمجموعة من الإجراءات التي يتم من خلالها التدخل المباشر والغير مباشر في إدارة نشاط العميل، طبقا لخطة عمل يتم الاتفاق عليها بين البنك والعميل، تعمل على تحقيق التوازن بين التدفقات النقدية الداخلة والخارجة للشركة، مما يؤدي إلى زيادة الإيرادات عن التكاليف.

وفي هذه المرحلة يقوم بتقديم الاستشارات الإدارية المناسبة للعميل والتي تتناول الجوانب التالية:

¹ فاطمة بن شنة، مرجع سبق ذكره، ص 85.

- زيادة الإيرادات غير النقدية عن طريق التخلص بالبيع لبعض الأصول التي يمتلكها ولا يحتاج إليها خاصة الوحدات الإنتاجية التي لا تحقق أرباحاً، بل تحقق خسائر واستغلال الطاقات العاطلة بتأجيرها للغير كمساعدات عمل، أو كمخزن أو أدوات نقل ومواصلات.

- تنشيط الطلب على السلع التي ينتجها العميل والخدمات التي يقدمها عن طريق اقناع دائني المشروع بالحصول على جزء من ديونهم حصصاً سلعية وخدمي، وفي الوقت ذاته قيام البنك بتقديم النصائح للعميل في مجال تنشيط المبيعات وإيجاد عملاء جدد وأسواق جديدة مربحة له.

وعليه تنتهي هذه المرحلة بإحداث توازن بين إيرادات المشروع وبين نفقاته أي بين التدفقات الداخلة والتدفقات الخارجة.

3.1.3. إنعاش العميل:

في هذه المرحلة يتم تحويل العميل من كونه عميل متعثر إلى عميل غير متعثر مستفيد كامل نشاطه، وتتم عملية الإنعاش عن طريق الحقن النقدي، ومن أمثلة هذه العمليات تمويل عمليات للعميل مثل عقود المقاولات والتوريدات المحددة لصالح جهات حكومية أو جهات ذات مركز قوي، كذا عمليات وعقود التصدير، ويراعي أن تتم عملية الحقن النقدي من خلال شبكات مقبولة الدفع أو شبكات مصرفية لصالح جهات توريدات الخدمات والسلع، فضلاً عن تنفيذ كافة العمليات المصرفية.¹

2.3. دمج المشروع المتعثر في المشروعات الأخرى.

وهي من أهم الطرق للتعامل مع المشروع المتعثر خاصة إذا كانت أسباب تعثر المشروع ترجع إلى صغر حجمه أو عدم تشغيله بالحجم الاقتصادي للإنتاج، وعليه فإن إدماجه مع المشروعات الأخرى المماثلة تجعله يستفيد من وفورات الحجم الكبير التي تمكنه من انتاج سلع أكثر بتكلفة أقل، ومن ثم الزيادة في هوامش الربح وزيادة قدرة المشروع على البيع لمنتجاته بأسعار أكثر تنافسية من السوق المحلي والأسواق الدولية، وتتم عملية الدمج بعدة طرق نذكر منها ما يلي:

- المزج الفوري وتشكيل كيان جديد.
- الامتصاص للعمليات والعملاء والأنشطة.
- الابتلاع للوحدات والفروع والخطوط الإنتاجية.

¹ لفاطمة بن شنة، مرجع سبق ذكره، ص 86.

كما يتم الدمج مع المشروعات الأخرى المتكاملة سواء كان هذا التكامل أمامي أو خلفي، أي تكامل الموزعين أو تكامل مع الموردين ومن ثم الزيادة في كفاءة المشروع سواء في تسويق منتجاته أو في الحصول على مستلزمات الإنتاج بأسعار مناسبة تمكنه من تحقيق أهدافه في الربحية والاستمرار.

3.3. تصفية العميل.

يرى البعض أن هذا الأسلوب الأكثر حساسية سواء كان بالنسبة للبنك أو العميل لما يتضمنه من مجموعة المخاطر التي قد تهدد سمعة البنك واستقراره ومعدل نموه في السوق المصرفي، وبذلك لا يتم تطبيق هذا الأسلوب إلا بعد استنفاد كافة السبل في معالجة هذا المشروع من المشاكل التي يعاني منها، والتي أصبحت دائمة ولا سبيل لمعالجتها، ولذلك على البنك أن يتأكد من:

- أنه لا سبيل إلى معالجة وإصلاح والتغلب على الأزمة التي يمر بها العميل، حيث على البنك أن يثبت بأن الأزمة دائمة وليست عارضة وإنها مرتبطة بالهيكل الأساسي للشركة وليس بالأداء الخاص بأقسامها، ويستحيل التحكم فيها أو توجيهها أو التعامل معها بأي حال من الأحوال.
- إن النشاط الاقتصادي الذي تمارسه الشركة قد وصل إلى مرحلة الانحدار في دورة حياة النشاط وليس من المتوقع أن ينعش الطلب على هذا النشاط وإن الشركة لا تتوفر لديها القدرة والرغبة والخبرة في التحول من نشاط اقتصادي لآخر أكثر رواجاً.

ومن ثم تقوم البنوك باتخاذ الإجراءات القانونية لتصفية العميل والحجز على أمواله وأصوله وإشهار إفلاسه وبيع كافة الضمانات المرهونة للبنك لاستقاء حقوقه.¹

المطلب الثاني: آلية التحليل الائتماني للقرض

يعتبر التحليل الائتماني استراتيجية من استراتيجيات السياسة الاقراضية وله دور مهم في تفعيلها ويساعد على اتخاذ القرار الأمثل في منح القروض، لذا سننتقل في هذا المطلب إلى مفهوم، أنواع ومعايير التحليل الائتماني وفق ما يلي:

أولاً: مفهوم التحليل الائتماني

تزداد أهمية التحليل الائتماني في عصرنا الحاضر، وذلك باعتباره أداة هامة لتخفيض الخسائر التي تتحملها البنوك التجارية بسبب القروض المتعثرة. وقد بدأ التركيز على التحليل الائتماني منذ بداية السبعينات وهي الفترة التي شهدت تعثر إثنين من

¹فاطمة بن شنة، مرجع سابق ذكره، ص 87.

أهم البنوك العاملة في الغرب، احدهما هو بنك فرانكلين الوطني في الولايات المتحدة الأمريكية وقد خسر عام 1973 مبلغ 40 مليون دولار أما البنك الآخر فهو بنك هاسيت في ألمانيا الغربية فقد حقق خسارة كبيرة في العام نفسه اضطر على أثرها إلى التوقف كلياً عن الاستمرار.

إذ تطلب البنوك التجارية عادة من عملائها الذين يرغبون في الحصول على الائتمان تقديم مجموعة من المعلومات والتي تخضع للدراسة والتحليل من قبل مسؤول أو ضابط الائتمان. وفي ضوء النتائج التي يتم التوصل إليها، يقدم توصيته إلى لجنة القروض الائتمان المصرفي والتي بناء على ذلك تتخذ قرارها بالموافقة أو عدم الموافقة على طلب العميل.

وهذا ينبغي على المسؤول الائتمان أن يراعي في دراسته لطلب القرض مجموعة من العناصر الأساسية وذلك كي يضمن تحقيق الأهداف التي يتوخاها وهي توفير المتطلبات والمعطيات الأساسية لاتخاذ القرار الصحيح، هذه العناصر في الإطار العام التالية¹:

- وصف واضح للقرض.
- تحليل مخاطر الائتمان.
- مصادر المعلومات المالية.
- مصادر المعلومات الاستراتيجية.
- تحليل وتفسير المعلومات المالية.

ثانياً: أنواع التحليل الائتماني

هذا ويغطي التحليل الائتماني بشكل عام ثلاثة محاور رئيسية هي: تحليل نوعي وتحليل كمي وتحليل فني.

1. لتحليل النوعي: يغطي هذا المحور من التحليل ومن خلال اهتمامه بنوع العملاء (الأفراد وشركات الاعمال) الالمام بدرجة كبيرة من الحيطة عند اتخاذ قرارها بالتعامل مع العميل المحتمل من بين مجموعة من طالبي الائتمان، فيقوم هذا النوع من التحليل بعملية تقييم الآثار المترتبة على تحديد عوامل الخطر. هذا فتستطيع إدارة الائتمان من خلال هذا النوع من التحليل تحديد الأولويات من أجل تحديد المخاطر المحتملة وتستطيع أيضاً التعرف وعن كثر على مدى جدوى

¹ هديل أمين إبراهيم الشيلخي، العوامل الرئيسية المحددة لقرار الائتمان المصرفي في البنوك التجارية الأردنية، قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في المحاسب، كلية الاعمال الجامعة الشرق الأوسط، 2012، ص35.

تعاملها مع هذا العميل من ناحية مدى احتياجاته الائتمانية، ودرجة ما يتمتع به من خطر ائتماني وبالتالي تستطيع أن تحدد درجة ربحية قرارها الائتماني أو خسارته في حالة منح الائتمان أو رفض العميل.

فمن خلال التحليل النوعي تتمكن إدارة الائتمان من تقييم جدوى استمرارية تعاملها مع طالبي الائتمان السابقين واستمرارية التأكد من درجة الثقة الائتمانية التي يتمتعون بها، وفيما إذا كان وضعهم الجديد يسمح بالاستمرار بالتعامل معهم ام لا، ويغطي هذا المحور من التحليل تقييم المجالات الرئيسية التالية:

1. الإدارة: من أكثر المتغيرات التي تعكس صورة العميل الحالية والمستقبلية وجدوى التعامل معه، أي شكل العمليات الإدارية التي يمارسها العميل بضمان نشاطه وتحقيق أهدافه.
2. العمليات: تهتم إدارة الائتمان بمعرفة طبيعة العمل الذي يؤديه العميل ومستقبل ذلك العمل ضمن التقسيم القطاعي للأعمال في السوق، ومدى التوسع والنمو في هذه الأعمال.
3. نمط الملكية: من النواحي المهمة في التحليل النوعي هو نوع الملكية، وفيما إذا كان العميل شركة أفراد أو شركة تضامنية أو شركة مساهمة، وحدود الملاءة الائتمانية ونوع ومقدار الالتزامات على الملاك كما لا بد من تحديد فيما إذا كانت أسهم العميل متداولة في السوق الأوراق المالية ومستوى القيمة السوقية للسهم العادي الواحد.

4. العلاقات المالية: شكل العلاقة التي تربط العميل مع المؤسسات المالية الأخرى، وطبيعة الخدمات التي حصل عليها العميل من البنوك الأخرى.¹

التحليل الكمي: يغطي هذا المحور من التحليل دراسة تحليلية للبيانات المالية التي يقدمها العميل، مرفقة بطلب الحصول على الائتمان، وتشمل هذه عادة البيانات المالية المدققة للعميل عن السنة الحالية وعدة سنوات سابقة ليتم من خلالها تحليل اشتقاق مجموعة من المؤشرات الماليين حول الوضع المالي للعميل من ناحية السيولة والملاءة والربحية....الخ

التحليل الفني: يغطي هذا المحور من التحليل دراسة الجوانب الفنية للنشاط التشغيلي للعميل، والتي تعطي مؤشرا حول قدراته الفنية، لتنفيذ المشروع الذي سيمول عن طريق الائتمان، بهدف التأكد من إمكانية تنفيذ العميل للمشروع

¹ هديل أمين إبراهيم الشليخي، مرجع سبق ذكره، ص 36.

المقترح من الناحية الفنية، كما يتناول هذا النوع من التحليل تحديد الاحتياجات في شكل مالي. ويمكن تعريف التحليل الفني بأنه مجموعة واسعة من الأساليب والاستراتيجيات التي تحاول التنبؤ بمستقبل الأسعار على أساس الأسعار السابقة أو غيرها من الإحصاءات السوقية الواضحة كما يغطي المجالات التالية:

- وصف السلعة وخصائصها وبيان استخداماتها المختلفة.

- وصف العملية الإنتاجية التي تم اختيارها مقارنة مع العمليات البديلة، مع توضيح أسباب التفضيل للعملية التي وقع الاختيار عليها.

- تحديد الطاقة الصوتي للمشروع والطاقة الممكن استغلالها.

- تحديد النوعية الآلات والمعدات ومواصفاتها ومدى توفر قطع الغيار عنها.¹

ثالثاً: معايير القرار الائتماني:

على الرغم من دخول تقنيات الحاسوب في معالجة القروض من الناحية الكمية، إلا أن تعقد ظروف القرض لا يستثني أهمية وضرورة معالجة تحليل القروض على أساس الممارسات والخبرات التي اكتسبتها الجهات الاقراضية والمسؤولين فيها، وهذا يتم من خلال دراسة معايير القرار الائتماني.²

يعد قسم الائتمان المصرفي القسم المسؤول في أي بنك وفي أي وقت عن تحليل طلبات القروض وكذلك تقييم مدى الأخطار المحيطة بالعملية الائتمانية، حيث أنه يعمل على الحصول على المعلومات الكافية والضرورية وفي هذا الصدد يقوم المكلف بالدراسة على مستوى البنك بمعرفة العوامل التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على إمكانية التمويل، زيادة على دراسة الوضعية المالية لطالب القرض وهذه العوامل تتخلص في نوعين أساسيين يجب أخذهما في الحسبان عند دراسة وتحليل طلب القرض وهما: العوامل الوصفية (مؤشرات عامة) والعوامل الكمية (مؤشرات مالية).

1. التحليل عن طريق المؤشرات العامة: ويتم ذلك من خلال دراسة عدة جوانب أهمها:

- **سمعة العميل:** يعتبر هذا العنصر مهم عند دراسة الملف لأن سمعة المقترض لها أثر كبير على قرار البنك بالمنح أو الرفض وذلك لكون المخاطرة تقاس بشخصية المقترضين.

¹ هديل أمين إبراهيم الشيلخي، مرجع سبق ذكره، ص36.

² محمد سعيد أنور سلطان، مرجع سبق ذكره، ص421.

- **المقدرة على الاقتراض:** قبل الشروع بدراسة مقدرة العميل على الاقتراض لابد من التعرف على اهليته في الحق القانوني سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، على أن تتوفر الأهلية القانونية فيه التي تخوله الاقتراض والتوقيع على عقود التعامل مع البنك.
 - **القدرة على السداد:** وتعني مقدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته الناشئة عن التسهيل الائتماني، بدراسة طريقة تبادل القرض الممنوح له ومصدر السداد: هل هو من موارد النشاط أم موارد أخرى؟ وهل يتصف بالانتظام أو التقلب عن طريق دراسة وتحليل القوائم المالية للمقترض المتمثلة في قائمة الدخل والميزانية العمومية، لأقرب سنتين على الأقل للاطمئنان على سلامة ودقة تعدادها، وكذلك الاطلاع على عقود الملكية الخاصة بممتلكات العميل وخلوها من الرهن الاختصاصي، والتعرف على المركز الضريبي للعميل، وحجم الأصول المملوكة له التي يمكن تحويلها إلى نقدية دون تكاليف خسائر رأسمالية كبيرة.
 - **الضمانات:** ويقصد بالضمان مقدار ما يملكه المقترض من موجودات منقولة أو غير منقولة والتي يرهنها لتوثيق القرض المصرفي، أو شخص ضامن ذو كفاءة مالية وسمعة أدبية مؤهلة لكي يعتمد عليه المصرف التجاري في ضمان تسديد القرض الممنوح للمقترض، وسنتطرق الى هذا العنصر بدقة لاحقا.
 - **الغرض من القرض:** حيث يتعين تناسب حجم ونوع التسهيل المطلوب مع الغرض منه، وأنه يدخل في نطاق نشاط العميل وتتسع له امكانياته، وأنه من الأغراض التي يمولها البنك والمتماشية مع السياسة العامة للدولة.¹
2. **التحليل بواسطة المؤشرات الكمية:** في هذا المجال يقوم البنك بدراسة الجوانب المالية لطالب القرض اعتمادا على القوائم المالية السنوية وكل ما تتضمنه من بيانات اجمالية وتفصيلية، حيث تسمح المؤشرات المستخرجة من بيانات القوائم المالية بقراءة المركز المالي للمؤسسة الذي يمكن من معرفة الهيكل المالي لهذه المؤسسة، بحيث يستعمل ثلاث ميزانيات متتالية وثلاث جداول حسابات النتائج الموافقة، وعادة ما تصنف هذه المؤشرات إلى مجموعات رئيسية كما يلي:
- رأس مال العامل، احتياجات رأس مال العامل، الخزينة، نسبة السيولة العامة، نسبة السيولة المختصرة، نسبة الخزينة الحالية.

1.2. رأس مال العامل:

¹ محمد سعيد سلطان، مرجع سبق ذكره، 422ص.

وهو جزء من وسائل التمويل التي تسمح المؤسسة أن تجمد مواردها بدون أن تقع في خطر أو حالة عدم الوفاء بديونها، كما يعتبر هامش أمان للمؤسسة، وهو مبلغ فائض من الأموال الدائمة بعد تغطية الأصول الثابتة الصافية أي هو فرق بينهما.

من أعلى الميزانية

رأس مال العامل = الأموال الدائمة - الأصول الثابتة

من أسفل الميزانية

رأس مال العامل = الأصول المتداولة - ديون قصيرة الأجل

وهو كذلك المؤشر للتوازن على المدى المتوسط، وهو عبارة عن نقطة عبور من مشاكل التوازن المالي على المدى الطويل إلى المدى القصير، ويعطي البنك أهمية بالغة لرأس المال العامل باعتبار هذا الأخير يعبر عن قدرة المؤسسة على الوفاء بالتزاماتها المالية قصيرة الأجل، وإن تعرضت دورة الاستغلال إلى بعض التأخر، وفي هذه الحالة تقل مخاطر تأخر تسديد القرض من طرف المؤسسة، ويجب أن يكون رأس مال العامل كافيا مقارنة مع المخاطر المتوقعة الناجمة عن احتمالات عدم التوافق ما بين آجال تسديد الديون وآجال تحصيل الحقوق.¹

2.2. احتياج رأس مال العامل:

هو جزء من الاحتياجات الدورية المرتبطة ارتباطا مباشرا بدورة الاستغلال التي لم تغطي من طرف الموارد الدورية، يتضح من هذا التعريف ان احتياج رأس مال العامل يتكون من عنصرين أساسيين هما احتياجات الاستغلال وموارده وهو الفرق بينهما، كما يعرف على أنه "يمثل احتياجات تمويل مكملة ومرتبطة بالسير الطبيعي لدورة الاستغلال". من خلال هذا التعريف يتبين ان احتياج رأس مال العامل مرتبط بدورة الاستغلال وبدون هذا الارتباط فإن هذا الأخير ليس له معنى.

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{احتياج رأس مال العامل} = \text{احتياج التمويل} - \text{موارد التمويل} \\ = (\text{الأصول المتداولة} - \text{قيم جاهزة}) - (\text{ديون قصيرة الأجل} - \text{سلفات مصرفية}) \end{array} \right.$$

¹ Farouk bouyacoub ,l'entreprise et le financement bancaire casbah edition, alger 2000 p176.

ولا شك أن الحاجة إلى رأس مال العامل فكرة مهمة بالنسبة للبنك، فهي تعطي صورة واضحة عن مدى قدرة المؤسسة على مواجهة التزاماتها في أي لحظة خلال دورة الاستغلال.

3.2. الخزينة:

تمثل الفرق بين رأس مال العامل واحتياج رأس مال العامل، وبالتالي فهي تستطيع أن تكون سالبة منعدمة وموجبة.

$$\text{الخزينة} = \text{رأس مال العامل} - \text{احتياج رأس مال العامل}$$

4.2. نسبة السيولة العامة:

تقيس نسبة السيولة العامة مجموع الأصول المتداولة إلى ديون قصيرة الأجل، وتبين هذه النسبة جزء من الديون قصيرة الأجل المعطاة بواسطة الأصول المتداولة، ويجب أن تكون هذه النسبة أكبر من الواحد لضمان صحة المؤسسة، وحتى يكون هناك رأس مال العامل صافي موجب¹.

$$\text{نسبة السيولة العامة} = \frac{\text{الأصول المتداولة}}{\text{الديون قصيرة الأجل}}$$

وفي الحقيقة كلما زادت هذه النسبة كلما أعطى ذلك للبنك ثقة أكبر من قدرة المؤسسة على المدى القصير.

5.2. نسبة السيولة المختصرة:

تقيس قدرة المؤسسة على مواجهة التزاماتها الجارية دون اعتبار للمخزون، وتتراوح هذه النسبة بين 30% و 50%.

$$\text{نسبة السيولة المختصرة} = \frac{\text{الأصول المتداولة} - \text{المخزون}}{\text{الخصوم الجارية}}$$

6.2. نسبة الخزينة الحالية:

$$\text{نسبة الخزينة الحالية} = \frac{\text{القيم الجاهزة}}{\text{ديون قصيرة الأجل}}$$

¹ Farouk bouyacoub- op- cit- p 182.

3. **هيكل الائتمان المصرفي:** يقوم التحليل الائتماني على تجميع وتصنيف البيانات لقدرات المؤسسة الداخلية والبيئة الخارجية لها بصورة هادفة ثم مقارنتها وقياسها بقصد استكشاف العلاقات فيما بينها بغرض الوصول إلى نتائج وقرارات صحيحة ليضع البنك ثقته في العميل، ومن الطبيعي أن الائتمان الممنوح للمؤسسات يختلف تماما على الائتمان الممنوح للأفراد، لأن هذا الأخير يتصف بانخفاض قيمته ومدته والاعتماد الكبير هنا يكون على الضمانات والكفالات الشخصية ونوعيتها، وهذا لا ينفي ان يقوم البنك بتحليل قدرات الأفراد على السداد واستخدام نفس المنظومة التي تستخدم لتحليل قدرة ورغبة المؤسسة على السداد.

المطلب الثالث: استراتيجية الضمانات البنكية

تعتبر الضمانات البنكية عنصر أساسي لمنح القرض، لأنها أداة اثبات حق البنك في حالة عدم السداد، من أجل الحصول على أمواله بطريقة قانونية، وهذا ما سنحاول دراسته في هذا المطلب.¹

أولاً: تعريف الضمانات البنكية:

يقصد بالضمانات مجموعة الوسائل القانونية التي تهدف إلى الضمان وفاء الدين إلى الدائنين عندما يتمتع المدينون أو يعجزون عن هذا الوفاء فهي إذن ضمانات للوفاء، إذن هي الوسائل التي يتخذها البنك لضمان استثناء حقوقه وحفظه من الخطر إفلاس عميله وهي بهذا المفهوم تحقق هدفاً مشتركاً لكلا الطرفين البنك والعميل، فبالنسبة للبنك تقلل من درجة المخاطر التي يتعرض لها البنك عند منح القرض، حيث أنه كلما زادت المخاطر كلما تشدد البنك في طلب الضمانات لكي يقوم بتنفيذ عليها لاستثناء حقوقه، وبالنسبة للعملاء فهي تمكنهم من الحصول على التسهيل اللازم لتمويل مشاريعهم الاقتصادية مما يؤدي إلى تنشيط فعاليتهم الاقتصادية بشكل عام.²

بصفة عامة يمكن تعريف الضمان أنه: التزام من طرف البنك الذي يتعهد بدفع مبالغ مستحقة في حالة عجز أو عدم قدرة زبائنه المستوردين على تنفيذ التزاماتهم المالية أو التجارية اتجاه الموردين عند حلول عجز أو عدم قدرة زبائنه المستوردين

¹صادق راشد الشمري، إدارة المصارف، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص40.

²صادق راشد الشمري، مرجع سبق ذكره، ص40.

على تنفيذ التزاماتهم المالية أو التجارية اتجاه الموردين عند حلول أجل الاستحقاق ويكون الضمان في غالب الأحيان لصالح المستورد.¹

وتعرف أيضا بأن الضمانات هي ما يقبضه البنك من العميل كضمان يستوفى منه حقه في حالة ما إذا لم يوفي هذا الأخير بالتزاماته المتمثلة في سداد القرض.²

كما أنها أداة لإثبات حق البنك في الحصول على أمواله التي أقرضها بالطريقة القانونية، وذلك في حالة عدم تسديد العملاء أو الزبائن لديونهم.

ثانيا: مميزات الضمانات البنكية:

1. الضمان واضح في قيمته دون أتعاب أو إجراءات.³
2. يمكن تحويله إلى نقد سريع وبكل سهولة.
3. أن يتمتع باستقرار في قيمته السوقية رغم تقلب الأسعار.
4. أن لا يدخل البنك مع أطراف أخرى في التزام إضافي.
5. تعتبر الضمانات عملا تجاريا.
6. تعتبر البنوك التي أصدرت الضمانات ملتزمة لوحدها أمام الدائنين بدفع في المبالغ المنصوص عليها في خطاب الضمان.
7. تتوفر الضمانات البنكية على صفة القبول والرضا.⁴

ثالثا: أهمية الضمانات البنكية

¹ فريد صالح موسى نصر، المصرف والاعمال المصرفية، الاهلية للنشر والتوزيع، بيروت، 1969، ص 186.

² ناصر سليمان، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص 89.

³ عادل هبال، إشكالية القروض المتعثرة (دراسة حالة الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر 03، 2011/2012، ص 41.

⁴ هشام حريز وآخرون، دور البنوك الأجنبية في تمويل الاقتصاد وتقييم أدائها من حيث العائد والمخاطرة، الطبعة 1، دار الوفاء للعالم للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2014، ص 86.

1. بما أن البنك هدفه حماية أموال المودعين التي ائتمن عليها وضمان استرجاعها تحت أسوأ الظروف، وهذا لا يكون إلا من خلال وجود ضمان مناسب وكاف، لذلك تولى عناية كبيرة في طلب الضمانات.
2. يعد الضمان أداة لتوطيد العلاقة بين العميل والبنك، لأن الثقة هي مركز التعامل وهمزة وصل بينهما، وعلى هذا الأساس يسترد البنك أمواله في الوقت المحدد.
3. تساهم في إنماء وتحقيق المشاريع الاقتصادية التي تعتمد على القروض.
4. الحفاظ على سمعة البنك لدى مودعيه، وعدم الشك في قدرة البنك على تسديد حقوقهم، والوفاء بها في حالة وصول أجل السداد.
5. العميل هو الذي يحدد الضمانات التي يقدمها الى البنك من بين ما هو متاح أمامه، فالبنك يكتفي بالضمانات المقدمة له.
6. التأكد من الوضع المالي والقانوني لزبائنه، وتقوية علاقته مع الزبائن الذين يتمتعون بوضع مالي جيد، والتخلص من الزبائن ذوي الوضعية الرديئة والمعاملات السوقية السيئة.
7. تعتبر وسيلة تبعث الاطمئنان (بحيث تنتهي العملية الإقراضية حتى وإن تحقق خطر عدم السداد دون الحاجة بالرجوع إلى القضاء) لأن الضمان حق مخول من القضاء.

رابعاً: شروط قبولها

من أهم صفات الضمانات هي قابليتها للتسويق والتصفية والغاية من الحصول عليها هي تخفيف درجة المخاطرة التي تتضمنها التسهيلات الائتمانية.¹

تقوم إدارة الائتمان عند تحديد نوع الضمانة يأخذ مجموعة من العناصر بعين الاعتبار هي:

التقدير: يقوم مسؤول إدارة الائتمان أو أي مسؤول آخر في الفرع بتقديم قيمة الضمان كما يمكن تكليف خبير معتمد لإجراء التقدير.

التسويق: يؤخذ في الحسبان عند تقديم الضمانة إمكانية تسويقها وبيعها بسهولة وتحويلها إلى سيولة نقدية عند الحاجة دون الوقوع في الخسارة.

¹ هشام حريز وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص 87.

استقرار القيمة: حيث أنه من الضروري أن تكون قيمة الضمان مستقرة خلال فترة سريان مفعول التسهيلات الائتمانية، وإن لا تكون معرضة لانخفاض قيمتها بصورة كبيرة أو تعرضها للتلف بمرور الوقت عليها.

إمكانية نقل ملكية هذه الضمانات بسهولة وبشكل قانوني إلى أي شخص آخر (عند الحاجة) إجراءات معقدة قد تتطلب وقتاً طويلاً.

من الضروري مراعاة زيادة القيمة التقديرية للضمانات عن التسهيلات المطلوبة بفارق معين، وذلك بحسب الحالة كما تجدر الملاحظة إلى ضرورة التأمين على بعض أنواع الضمانات التي تتعرض لبعض الأخطار مثل التأمين على السيارات والبضائع المخزونة، وفي حالة توفير هذه الخصائص يختار البنك الضمان المناسب ونشير هنا أن أفضل الضمانات المقدمة للبنك هي التي تتميز بالميزات الأربعة التالية¹:

- الضمان الواضح في تقديره دون أتعاب وإجراءات.
 - الذي يمكن تحويله إلى عقد سريع وبكل سهولة.
 - الذي يحتفظ بقيمته مهما حدث من تقلبات في الأسعار أي الذي يتمتع باستقرار في قيمته السوقية.
 - الذي لا يدخل البنك مع أطراف أخرى في التزام إضافي.
- ومن باب الحيطة يتعين على البنك أن لا تكون قيمة القرض مساوية لإجمالي القيمة التسويقية للضمانات المقدمة وإنما نسبة معينة منها والفرق بين قيمة الضمان حسب السعر السائد أو قيمة القروض هو ما يسمى بهامش القرض ويتوقف هذا الأخير على:

- نوع الضمانات المقدمة من قبل المقترضين.
 - مدى استقرار وعدم تذبذب قيمتها السوقية.
 - مستوى النشاط الاقتصادي السائد.
 - القوانين والتشريعات واللوائح الحكومية والقرارات الإدارية السارية المفعول.
- وبعد قيام مسؤول الائتمان باختيار الضمان المناسب تأتي مرحلة كيفية أخذه ورهنه للبنك بحيث سداد القرض، وهذا أربعة طرق لأخذ الضمانات:²

¹ هشام حريز وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص 89.

² هشام حريز وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص 89.

- أن يتم إيداع الضمان لدى البنك بوصفه ضمانا للقرض.
- أن يتم رهنه رهنا حيازيا.
- أن يتم رهنه رهنا أصوليا.
- وأن يرهن بموجب إقرارات ثقة (في حالة البضائع فقط).

خامسا: أنواع الضمانات البنكية

1. الضمانات الحقيقية:

ترتكز الضمانات الحقيقية على موضوع الشيء المقدم سواء كان سلع، تجهيزات أو عقارات ذلك من أجل ضمان حالة عدم تسديد المدين لديونه في الآجال المستحقة مقابل القرض الممنوح، إذن إن موضوع الشيء المقدم يشمل على عقارات أو منقولات.

تعطى هذه الأصول على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية فقد يكون رهن حيازي أو رهن اسمي (عقاري).

1.1 الرهن الحيازي

عرف التشريع الجزائري في القانون المدني المادة 948 الرهن الحيازي كما يلي: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم للدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يترتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن الشيء في أي يد كان"¹.

كما نستخلص من هذا التعريف أركان الرهن الحيازي المتمثلة في:

- وجود عقد التزام.
- وجود دائن ومدين.
- وجود دين مستحق الأداء.
- وجود شيء محل الرهن الذي يمكنه بيعه في المزاد العلني.

¹ ونوغي عادة، ضمانات القروض البنكية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قانون أعمال، الحقوق، الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف "المسيلة"، 2016/2017، ص32.

- حق الحبس: يمكن حبس المال المخصص كضمان وذلك من طرف الدائن إلى غاية الوفاء تماما بالتسليف.

2.1 الرهن الرسمي

حسب المادة 882 من القانون المدني الجزائري "الرهن الرسمي هو عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة استقاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي بلد يكون".
نقصد بهذه العقارات كل مالا يمكن نقله والمتمثل في: المنازل، المحلات والأراضي¹.

مميزات الرهن العقاري

من بين هذه المميزات نذكر منها:

- يعتبر الرهن العقاري الضمان المناسب للقروض ذات الأخطار المتعددة.
- يشمل عنصر الاستمرارية بحيث لا يزول ولا يتلف في وقت قصير كالرهن على المنقول.
- يمتاز بميزة التقويم التصاعدي للشيء المرهون على عكس المنقول الذي يمتاز بميزة التقويم انخفاضي.
- الرهن العقاري يمتاز بصفة الثبات فهو غير قابل للتجزئة.

2. الضمانات الشخصية

يتم الضمان الشخصي بتدخل شخص آخر، خلاف المقرض، وتعهده بسداد القرض وفي حالة توقف المدين عن الدفع يمكن للبنك الرجوع إلى الفرد الضامن، هذا الأخير يعد البنك بالتسديد عن المدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق، وعلى هذا الأساس فالضمان الشخصي لا يمكن أن يقوم به المدين شخصا، ولكن يتطلب ذلك تدخل شخص ثالث للقيام بدور الضامن، وفي إطار الممارسة يمكن أن نميز بين ثلاث أنواع من الضمانات الشخصية: الكفالة، الضمان الاحتياطي وخطاب الضمان².

1.2 الكفالة

الكفالة أداة ابتكرها العرف المصرفي خدمة للعمليات المتعلقة بالاقتصاد عموما، حيث أن تقديمها يمثل البديل المقبول عن النقد المطلوب دفعه من المكفول تأمينا للالتزام بعمل معين.

¹ ونوغي عادة، مرجع سبق ذكره، ص32.

² قروط زهرة، العيادي سعيدة، تقييم آليات منح القروض في البنوك التجارية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، مالية وبنوك، العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة احمد دراية، 2014/2015، ص43.

1.1.2. تعريف الكفالة

لقد تعددت تعاريف الكفالة ومن بين هذه التعاريف ما يلي:

التعريف الأول: هي عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بالوفاء بهذا الالتزام، اذا لم يفي به المدين نفسه.¹

التعريف الثاني: تعهد شخص لآخر وفاء حقه لدى مدين لهذا الآخر، وعرفها المشرع 950 من القانون المدني والمادة 772

من القانون المدني المصرفي بهذا المعنى عقد ملزم لجانب واحد هو الكفيل الذي يلتزم أمام الدائن بالالتزام المكفول.²

التعريف الثالث: هي نوع من الضمانات الشخصية التي يلتزم بموجبها شخص معين بتنفيذ التزامات المدين اتجاه البنك اذا

لم يستطيع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال الاستحقاق، ومن الواضح أن الكفالة هي فعل حالي هدفه هو الاحتياط

ضد احتمالات سيئة في المستقبل ولا يمكن أن يتدخل الكافل بشكل فعلي إلا إذا تحققت هذه الاحتمالات السيئة والمتمثلة في

عدم تمكن المدين على الوفاء بالتزاماته اتجاه البنك، ونظرا لأهمية الكفالة كضمان شخصي ينبغي أن يعطي له اهتمام أكبر

ويتطلب أن يكون ذلك مكتوب ومتضمنا طبيعة الالتزام بدقة ووضوح، وينبغي أن يمس هذا الوضوح كل الجوانب الأساسية

للاللتزام والمتمثلة على وجه الخصوص في العناصر التالية: موضوع الضمان، مدة ضمان الشخص المدين (الشخص المكفول)

الشخص الكافل، أهمية وحلول الالتزام.

ومن خلال هذه التعاريف يمكن أن نقول أن: الكفالة هي ضمان شخصي تمنح حقا شخصيا للدائن، بحيث تسمح بضم

ذمتين في ذمة واحدة قصد تدعيم وتقوية مركز الدائن ضد مخاطر تقاعس المدين في الوفاء أو افلاسه.

2.1.2. خصائص الكفالة

- الكفالة عقد من عقود الضمان يمنح الدائن تأمينا شخصيا بمقتضاه يكون له حق الضمان العام ليس فقط بالنسبة

لمدينه الأصلي بل أيضا بالنسبة للتكفيل ومن هنا يجب أن يكون الكفيل صاحب أملاك وعقارات.

- الكفالة عقد رضائي يكفي لانعقاده صحيحا الإيجاب والقبول.

- الكفالة في الأصل عقد من عقود الملزمة بجانب واحد، هو لازم للكفيل أما الدائن وهو الطرف الآخر في عقد الكفالة

فلا يلتزم بشيء ناتج عن هذا العقد.

2.2. الضمان الاحتياطي

¹ شاكر القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 127.

² محمود الكيلاني، الموسوعة التجارية والمصرفية (عمليات البنوك)، المجلد الرابع، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2008، ص 232.

يعرفه البعض على أنه التزام مكتوب من طرف شخص معين يتبعها بموجبه على تسديد مبلغ ورقة تجارية أو جزء منه في حالة عدم قدرة أحد الموقعين عليها على التسديد، فهي بذلك تشبه الكفالة لكنه متعلق فقط بضمان تسديد لورقة تجارية أي يخص الأوراق التجارية فقط.

- يكون الضمان الاحتياطي مؤرخا ولا يعتبر قد أعطي في اليوم الذي أصدر فيه.
- يعطي الضمان الاحتياطي على الورقة التجارية ذاتها كما يجوز اعطاءه بسند منفصل، وفي السند طابع الورقة المضمونة ومبلغ القيمة المكفولة ومدة هذا الضمان، والضمان الإجمالي لهذه العناصر لا يمكن ان يترك آثارا ولا يعتبر إلا عقد كفالة فقط.

3. الضمانات الأخرى

توجد أنواع أخرى من الضمانات، مثل تحرير كمبيالات من طرف العميل الدائن لصالح البنك، أو يرهن له أوراق مالية قابلة للتداول في البورصة، وتتمتع الأوراق المالية الحكومية بقيمة اقراضية أكبر عادة، وقد يشترط البنك ضمانات أخرى كعدم هبوط ودائع العميل عن مستوى معين، أو عدم حصول المؤسسة أو العميل على قروض أخرى إلا بموافقة البنك إلى غير ذلك من الضمانات¹.

¹ قروط زهرة، العيادي سعيدة، مرجع سبق ذكره، ص 09.

الخلاصة

من خلال دراستنا لهذا الفصل رأينا أن القروض البنكية تمنح للمؤسسات والأفراد من أجل تغطية عجزهم المالي وتمويل مشروعاتهم، وأن عملية طلب ومنح القروض تمر بعدة مراحل يعتمد عليها البنك في دراسة هذه الملفات، فدراسة ملفات القروض تخضع لأساليب وتقنيات دقيقة تسمح للمكلف بها تحليل الوثائق المقدمة له عن طريق مجموعة من القوانين والحسابات التي تظهر له الوضعية المالية والمحاسبية الحقيقية لطالب القرض، وتساعد النتائج المحصل عليها رؤسائه في اتخاذ القرار المناسب بقبول منح القرض أو رفضه.

وعلى الرغم من تنوع القروض البنكية وتعددتها إلا أنها تتعرض لعدة مخاطر ويعد خطر عدم التسديد أكبر هذه المخاطر، لذلك نجد أن البنك يحرص في تعامله مع عملائه على الدقة في الإجراءات والوسائل التي يعتمد عليها من أجل ضمان استرجاع أمواله، والمتمثلة أساسا في أخذ الضمانات بأنواعها، ورغم فإن التزام الحيطة والحذر عند منح القروض من شأنها ضمان الرشادة المالية للبنك لمواجهة الأخطار خاصة خطر عدم التسديد والتقليل من حدته.

الفصل الثالث:

دراسة حالة بنك التنمية المحلية BDL

-بومرداس-

تمهيد

بعد الدراسة النظرية لموضوعنا هذا والخاص بالسياسة الإقراضية وآليات تفعيلها كان لا بد علينا من دراسة تطبيقية حول الموضوع. فكانت دراستنا في بنك التنمية المحلية حيث يعد هذا الأخير من بين المؤسسات الرائدة في الجزائر، فلقد تعددت مهامه منذ تأسيسه، حيث خاض ولا يزال يخوض في قطاعات حساسة في البلاد، مما جعله بنك ذو أهمية ومسؤولية واسعة. فهو يمس أغلب القطاعات الموجودة في الجزائر، ويعمل على تنميتها وتحسينها، فبالإضافة لمهامه العادية والتي تتمثل في فتح الحسابات بكل العملات النقدية وتبادلها والادخار البنكي وعمليات التحويل... إلخ، فهو يقوم بتقديم قروض خاصة بالقطاع العقاري الذي هو محل دراستنا.

وعلى هذا الأساس يتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين وفق مايلي:

- بطاقة تعريفية لبنك التنمية المحلية BDL.
- دراسة تحليل مراحل منح القروض العقارية لدى البنك التنمية المحلية BDL.

المبحث الأول: بطاقة تعريفية لبنك التنمية المحلية BDL

يعتبر بنك التنمية المحلية من أبرز البنوك التجارية في الجزائر بالإضافة إلى تمويله لمختلف المشاريع الاستثمارية، يقوم بتقديم قروض عقارية، لهذا سنحاول من خلال هذا المبحث لمحة تاريخية عن بنك التنمية المحلية Banque De Développement Local نشأته مهامه أهدافه والهيكل التنظيمي له.

المطلب الأول: ماهي بنك التنمية المحلية BDL

بنك التنمية المحلية هو مؤسسة مالية عمومية، أنشأت بعد الإصلاحات التي طرأت على النظام البنكي الجزائري سنة 1982م، أسس هذا البنك بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 بمبادرة من القرض الشعبي الجزائري CPA والذي انبثق عنه وبرغبته من الحكومة آنذاك التي كانت تسعى إلى تمويل عمليات البنى التحتية العقارية وإلى تمويل المناطق المتخلفة من البلاد، إن هذه المناطق لم تلق نصيبها من التمويل خصوصا وأن البنوك الجزائرية الأخرى كانت لها أهداف محددة بتنمية القطاعات المصرفية.

وقد فرضت التطورات قيام بنك من هذا النوع، الأمر الذي يفسر تأخر تأسيس بنك التنمية المحلية 20 سنة بعد الاستقلال تقريبا، حيث يعتبر آخر بنك تجاري تم تأسيسه في الجزائر قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات أي أحدث البنوك في الجزائر فقد سبق انشاء هذا البنك تأسيس الدولة للمؤسسات المحلية التي تتكفل بأعمال المقاولات والخدمات الموجهة لتنمية الولايات والمدن المتراامية الأطراف.

إن هذه المؤسسات بأشكالها المختلفة فرضت قيام بنك متخصص بخدماتها، فكان نشوء بنك التنمية المحلية الذي استقل عن القرض الشعبي الجزائري ابتداء من 20 فيفري 1989م وذلك بموجب المرسوم 04-88 المتعلق باستقلالية المؤسسات العمومية والتي يتم تحويلها الى شركات ذات اسهم الذي اخذ نحو 35 فرع من فروع القرض الشعبي الجزائري منتشرة في المناطق والولايات وجمعها تحت اسم هذا البنك، لقد تأسس بنك التنمية المحلية برأس مال قدره نصف مليار دينار في إطار إعادة تنظيم شبكة المؤسسة النقدية والبنكية التي تستجيب لحاجيات التجهيز الجهوي والمحلي ولتحقيق نوع من التكامل الاستراتيجي في تنمية الجهات المحلية والتحكم اكثر في الجهاز المصرفي.

لقد كانت نشاطات البنك في المرحلة الأولى تكمن في الادخار، فتح الحسابات للزبائن بالإضافة الى تقديم محدود للقروض القصيرة والمتوسطة الاجل للمؤسسات لآكن بعد تكوين البنك لكتلة نقدية تمكنه من توسيع نشاطه، ففكر مسؤولو البنك في الدخول في عمليات التمويل المختلفة لكي تصبح في وقتنا الحالي من بين البنوك العمومية التي تحقق أحسن النتائج.

يتواجد المقر الرئيسي لبنك التنمية المحلية بـ 5 شارع قاسي احمد بسطاوالي ويحتوي مقره العام على 15 مديرية جهوية وتمتد شبكة فروعها لتغطي كافة انحاء البلاد بـ 151 وكالة منها¹:

- 52 وكالة بوسط البلاد تابعة لـ 5 مديريات جهوية؛
- 44 وكالة بشرق البلاد تابعة لـ 4 مديريات جهوية؛
- 15 وكالة بجنوب البلاد تابعة لمديريتين جهويتين؛
- 40 وكالة بغرب البلاد تابعة لـ 40 مديرية جهوية.

إن هذه المديريات الجهوية خاضعة للمديريات العامة إضافة الى 5 وكالات خاضعة بالرهانات، فبفضل هذه الوكالات الموزعة تقريبا على كل التراب الوطني، استطاع بنك التنمية المحلية ان يقترب قدر الاستطاعة من المستهلكين والمستثمرين بمختلف خدماته التي تهدف الى:

- تشجيع الادخار؛
- استعمال تلك الادخارات بمنحها كقروض قصيرة ومتوسطة الاجل؛
- جمع الفوائد الناجمة عن القروض لتمويل الاستثمارات الطويلة الاجل؛
- تشجيع المواطنين ذوي الدخل الضعيف والمتوسطة في اقتناء حاجياتهم بمنحهم قروض للاستهلاك.

المطلب الثاني: مهام وأهداف بنك التنمية المحلية BDL

لبنك التنمية المحلية مهام وأهداف كثيرة نذكرها فيما يلي:

أولاً: مهام بنك التنمية المحلية

إن المهام الأساسية لبنك التنمية المحلية هو تنفيذ جميع العمليات البنكية، ومنح القروض بمختلف أنواعها والمساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للجماعات المحلية. ولبنك التنمية المحلية عدة مهام نذكر منها:

1. جمع الودائع، حيث أن الموارد المالية الموجودة في البنك عبارة عن الأصول التي يودعها الأفراد والمؤسسات التي تكون موجهة إما لكي تمثل نفقات عبر الزمن أو تكون للحبلة والحذر؛
2. منح قروض للاستثمار (قروض متوسطة الأجل، قروض طويلة الأجل، الاعتماد الإيجاري...)
3. منح قروض للاستهلاك.

¹ الوثائق الداخلية للبنك.

4. إنشاء أو فتح حسابات جارية للأفراد أو المؤسسات وذلك من أجل تحصيل ودائعهم المودعة في البنوك، أما الادخار فيتمثل في ودائع على دفاتر الادخار.

5. تعبئة الاعتمادات الموافق عليها تبعا للمخططات الوطنية المالية.

6. عمليات الصرف وتحويل العملات.

وعليه يقوم بنك التنمية المحلية بتقديم قروض استثمارية سياحية متنوعة فهي تختلف من حيث معدل الفائدة، فترة التأجيل... إلخ.¹

من خلال هذا المنطلق فإن بنك التنمية المحلية يخدم بالدرجة الأولى الهيئات العامة فيمنحها قروض قصيرة، متوسطة وطويلة الأجل لتمويل عمليات الاستيراد والتصدير. إضافة إلى العمليات والخدمات الموجهة للقطاع الخاص في شكل قروض قصيرة ومتوسطة الأجل والتي ما لبثت أن تتزايد تزامنا مع دخول الجزائر اقتصاد السوق، أين يكون القطاع الخاص دور أكثر مما كان عليه سابقا أثناء مرحلة الاقتصاد الاشتراكي الموجه.

ثانيا: أهداف بنك التنمية المحلية

منذ تأسيس بنك التنمية المحلية منذ 1985 كان بمثابة الذراع التنموي للحكومة في المناطق والولايات فيقدم التمويل والخدمات المصرفية لسكان هذه المناطق، كما يعتبر أداة للتخطيط الاقتصادي تبني الدولة من خلاله مخططات عملياتها المالية القصيرة، المتوسطة والطويلة الأجل. لقد اكتسب البنك منذ نشأته إلى يومنا هذا تجربة تجعله يخوض غمار التأقلم مع المحيط الاقتصادي الذي يعرف تطورا واستحداثا لاسيما في مجال بروز خدمات مصرفية جديدة.

ومن جملة الأهداف التي سطرها البنك قصد نيل رضا وثقة المتعاملين الاقتصاديين أفرادا كانوا أو مؤسسات، نجد ما يلي:

1. تمويل كل الجماعات المحلية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
2. المساهمة المباشرة أو غير المباشرة في حل مشكل السكن وذلك عن طريق القروض العقارية الممنوحة سواء للأفراد أو التعاونيات العقارية.
3. فتح أبواب العمل وفرص التشغيل للحد من البطالة وذلك بمنح قروض متوسطة للشباب في إطار تشغيل الشباب.
4. تشجيع الصادرات والواردات بمنح قروض للتجارة الخارجية.
5. رفع مساهمة الجماعات المحلية في الاقتصاد الوطني.

¹ الوثائق الداخلية للبنك.

6. تنفيذ المخططات والبرامج المعدة لتحقيق الأهداف المتعلقة بالهياكل والنشاطات الخاصة بمهام البنك.

7. كسب ثقة واحترام الزبائن وهذا بتحسين نوعية الخدمات.

8. تحقيق مردودية كفية وكمية في الإنتاج والإنتاجية ضمن إطار منح القروض في سبيل تحقيق تنمية شاملة.

إن تحقيق هذه الأهداف لا يكون سوى باستحداث الهيئات الداخلية للبنك والتحكم أكثر في الوسائل التقنية قصد رفع حجم الموارد بأقل التكاليف، وعلى البنك دائما التأقلم مع المحيط الاقتصادي الذي يعرف تطورا مستمرا واستحداثا لاسيما في مجال المعلومات المالية من خلال بروز خدمات مصرفية جديدة.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للمديرية الجهوية -بومرداس - لبنك التنمية المحلية BDL

من المعروف أن البنوك لها أعمال واسعة ومشعبة، لا يمكن للبنك الرئيسي القيام بهذه الأعمال لوحده، لذلك له عدة مديريات جهوية ووكالات في مختلف الولايات عبر التراب الوطني.

فبنك التنمية المحلية عدة فروع ووكالات ومن بين المديريات الجهوية التي قمنا بالتربص فيها هي المديرية الجهوية للاستغلال لولاية بومرداس.

أولاً: التعريف بالمديرية الجهوية لولاية بومرداس (مديرية مجموعة الاستغلال)

مديرية مجموعة الاستغلال لولاية بومرداس هي مديرية جهوية رقمها 846، تقع بالمركب السياحي الصومام، الطريق الوطني رقم 24 بومرداس، وهي تابعة للمديرية العامة لبنك التنمية المحلية الواقعة بسطاوالي.

لمديرية مجموعة الاستغلال عدة وكالات تابعة لها وهي:¹

- وكالة بومرداس 165.

- وكالة دلس 143.

- وكالة الرغاية 148.

- وكالة الرويبة 166.

- وكالة عين طاية 140.

- وكالة ذراع الميزان 183.

- وكالة الأخضرية 176.

¹ الوثائق الداخلية للبنك.

يقسم مجمع الاستغلال إلى ثلاث أقسام رئيسية وهي:

1. قسم الرقابة من الدرجة الأولى

وهو يتفرع إلى مصلحة المحاسبة والمراقبة، خلية المراقبة من الدرجة الأولى.

2. قسم الأعمال والشؤون القانونية:

يتكون من مصلحة الأعمال القانونية، ومصلحة المنازعات.

3. قسم القرض والنشاط التجاري:

ويتفرع بدوره إلى مصلحة الدراسة والقرض، مصلحة الأمانة والتعهدات، مصلحة الأسهم التجارية.

4. قسم الإدارة:

ينقسم إلى مصلحتين مصلحة الوسائل العامة والمصلحة الخاصة بتسيير الموارد البشرية

بالإضافة إلى أن مجمع الاستغلال يندرج تحت سلطة مجلس القرض والأمانة الإدارية.

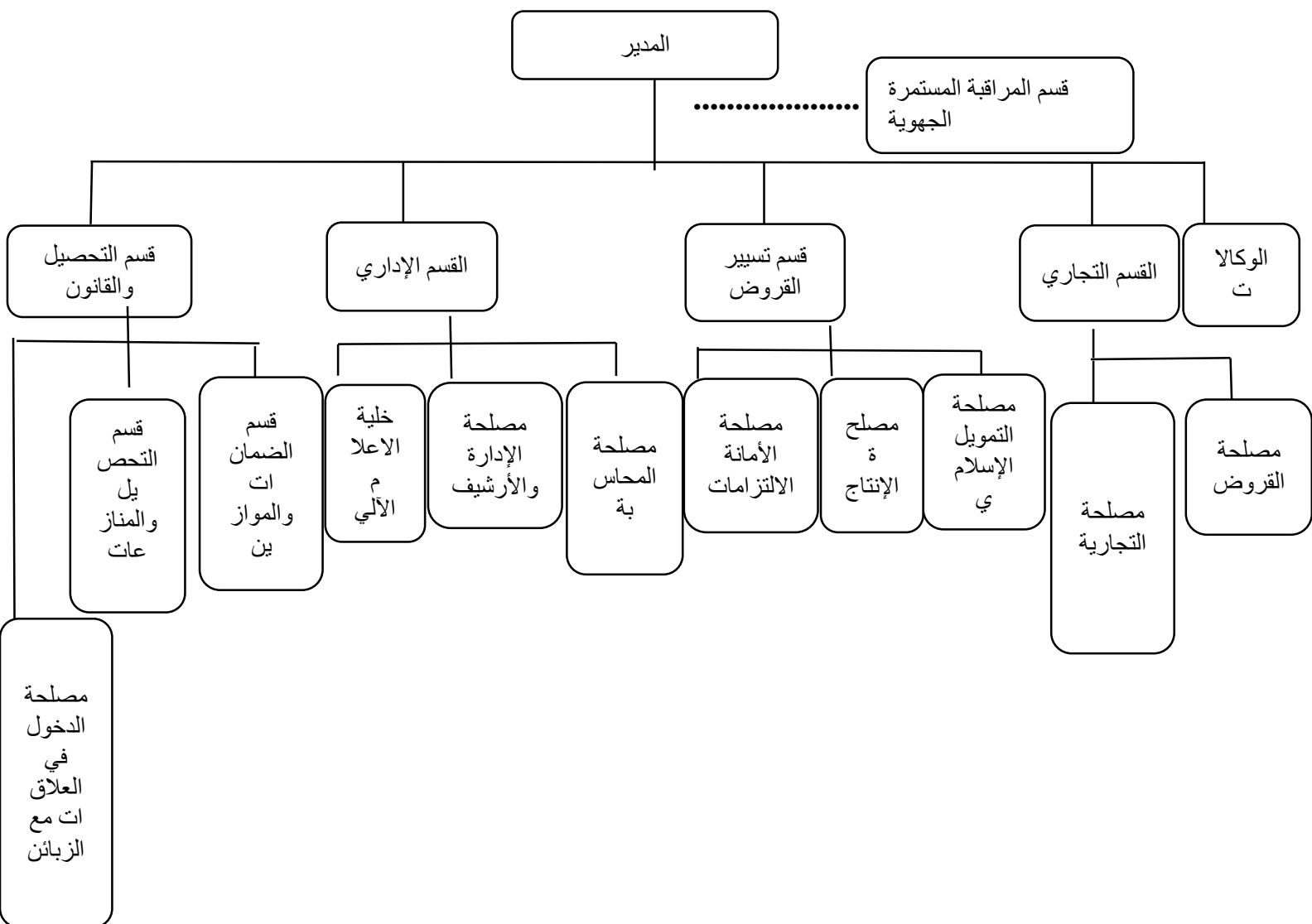
ثانياً: وظائف المديرية الجهوية لولاية بومرداس (مديرية مجموعة الاستغلال)

للمديرية عدة وظائف يمكن حصرها فيما يلي:

- تنسيق ومراقبة نشاط الفروع المرتبطة بها.
- تحضير مخطط يسمح لها بالهيمنة على القطاعات الاقتصادية.
- تطبيق السياسات التجارية للبنك وتطوير الشبكة التابعة لها.
- إدخال الإعلام الآلي في الطرق المستعملة لتسهيل المراقبة عن بعد لسير الوكالات الفرعية.
- متابعة استعمال ميزانية الوكالات بالمطابقة مع توجيهات المديرية العامة.
- تعتبر مسؤولية من الناحية الإدارية على الموارد المالية والمادية التي أودعت لديها أو لدى الوكالات الفرعية المرتبطة بها.
- ولكن بحلول السداسي الثاني من عام 2017 قام بتغيير تنظيمه وهياكله حيث أنشأ البنك 35 قطب تجاري لتسيير الوكالات البنكية الموزعة على كامل القطر الوطني كما قام كذلك بتحويل المديرية الجهوية إلى أقطاب عملياتية وعددها 16 قطب وهذا في إطار عصرنة هذا البنك.

والشكل الموالي يوضح التنظيم المعمول به حتى نهاية سنة 2017:

الشكل رقم 03: الهيكل التنظيمي لمديرية مجموعة الاستغلال-بومرداس-



المصدر: الوثائق المقدمة من طرف بنك التنمية المحلية.

المبحث الثاني: دراسة تحليلية لمراحل منح القروض العقارية في بنك

التنمية المحلية

إن عمليات تقديم القروض العقارية من أهم العمليات المصرفية التي تمثل في الوقت ذاته أهم استخدام من استخدامات البنوك للموارد المالية لديها، إذ أن تقديم أي قرض أو تمويل مهما كانت طبيعته ينبغي عن طريق وثائق معنية التي تشكل ملف القرض معتمدة في ذلك على مبادئ معنية متعارف عليها لدى الهيئات المصرفية وبناء على عقد يتضمن شروط تمويل القرض العقاري.

المطلب الأول: محددات دراسة القرض العقاري وصيغ التمويل المعروضة في البنك

أن السياسة الإقراضية محددة من طرف البنك لذلك لابد من معرفة محددات وشروط القرض.¹

أولاً: محددات دراسة القرض في:

1. **مبلغ القرض:** يتحدد مبلغ القرض من لجنة القرض ووافق على تقديم القرض من طرفها، وذلك حسب سن المقترض

وقدرة التسديد الدورية له.

2. **معدل الفائدة:** يتحدد معدل الفائدة حسب 30 سنة الدخل الشهري للعميل وذلك حسب صيغة القرض:

- من 18000 دج (الأجر القاعدي الوطني) إلى 108000 دج معدل الفائدة المطبق 1%.
- أكبر من 108000 دج إلى 2016000 دج يبلغ معدل الفائدة المطبق 3%.
- أكبر من 216000 دج فما فوق يبلغ معدل الفائدة المطبق 3%.

3. **مدة التسديد القرض:** تتراوح مدة تسديد القرض لبنك التنمية المحلية ما بين 05 سنوات على 30 سنة مع الأخذ بعين

الاعتبار سن المقترض الذي يجب ألا يتجاوز 65 سنة، إلا في حالة ما إذا كان المقترض عسكرياً تكون المدة بين

65 سنة و75 سنة، وفي حالة وجود الكفيل فإن مدة القرض تحسب على أساس المقترض الأكبر سناً.

4. **قدرة التسديد:** تتحدد قدرة التسديد حسب الدخل الصافي السنوي، الذي يقسم على عدد الأشهر (12 شهراً)

للحصول على الدخل الشهري الصافي للمقترض وذلك كما يلي:

- أقل من 03 مرات الأجر القاعدي نسبة المديونية المطبقة 3%.

¹ الوثائق الداخلية للبنك.

- أكبر أو يساوي 06 مرات الأجر القاعدي نسبة المديونية المطبقة 50% حيث يقدر الأجر القاعدي الوطني 18000 دج.

5. فترة التأجيل (فترة السماح): تعتبر هذه الفترة متغيرة حسب صيغة القرض المقدم وهي تتراوح بين 06 أشهر و12 أشهر.

6. الضمانات: يقبل المقرض بمنح بنك التنمية المحلية رهن عقاري عن الملك العقاري الممول ضمانا للقرض الممنوح.

7. التأمينات: يتعهد المقرض بصفة قطعية باكتتاب التأمين سنويا المشترك من البنك لدى مؤمن مرتبط باتفاقية القرض مع البنك التنمية المحلية، مع التفويض لفائدة هذا الأخير (تأميناً على الحياة، والتأمين على الكوارث الطبيعية، تأمين عدم القدرة على التسديد) لمدة مساوية للقرض، حيث الوثائق الأصلية للتأمين تبقى محفوظة لدى البنك التنمية المحلية.

8. العمولات: يلتزم المقرض بدفع لبنك التنمية المحلية عند التوقيع على اتفاقية القرض¹:

- عمولة الالتزام التي تقدر ب 05% من مبلغ القرض.
 - عمولة التبليغ التي تقدر ب 5000 دج.
 - عمولة التسيير التي تقدر ب 15000 دج.
9. سقوط أجل القرض: إن عدم أحد بنود هذه الاتفاقية من طرف المقرض يؤدي قانونيا إلى فسخها بدون أي إجراء في

الحالات التالية:

- في كافة الحالات المقررة قانونيا.
- عدم تسديد المبلغ الأساسي للقرض وفوائده في الآجال المتفق عليها.
- عدم صحة تصريحات المقرض.
- وفاة المقرض.
- تعرض العقار المرهون للتلف أو التدهور الخطير بسبب إهمال المقرض.
- بيع العقار المرهون جزئيا كان أم كاملا.
- عدم استعمال المبالغ المقرضة للغايات المتفق عليها.

¹ الوثائق الداخلية للبنك.

- رفض المقرض الزيادة في نسب فوائد القرض بسبب ارتفاع نسب فوائد للمقرض.
- عدم استعمال المبالغ المقرضة للغايات المتفق عليها سوى في المادة 1 من هذه الاتفاقية.

ثانياً: صيغ التمويل المعروضة.

تقوم المديرية العامة لبنك التنمية المحلية ببومرداس بعرض عدة صيغ التمويل ذات صبغة مختلفة، وتبين ذلك

حسب الجدول التالي¹:

الجدول رقم 1: محددات صيغ التمويل المقدمة على مستوى BDL:

نوع القرض	معدل الفائدة	فترة التأجيل	الوثائق اللازمة
شراء مسكن جاهز من المرقى العقاري.	حسب الدخل والتمن من 1% إلى 6.25%	06 أشهر	- عقد الملكية للمسكن. - الجدول الوصفي للتقسيم مسجل كل شهر. - شهادة سلبية لعدم رهن المسكن. - عقد الحجز.
شراء مسكن جاهز من شخص طبيعي.	6.2%	06 أشهر	- وعد بالبيع وشهادة المطابقة. - عقد ملكية للسكن (دفتر عقاري). - شهادة سلبية (عدم رهن الملكية). - تقرير الخبرة للمسكن موضوع شراء.
إعادة ترميم أو تهيئة مسكن.	6.25%	06 أشهر إلى 24 شهرا	- عقد الملكية للمسكن. - شهادة سلبية. - تقرير الخبرة للمسكن قيد التهيئة.

¹الوثائق الداخلية للبنك.

- أشغال إعادة التهيئة للمسكن قيد التحقيق.			
- عقد الملكية للمسكن. - رخصة البناء. - تقرير مفصل كميا وتقديريا عن التكاليف أعمال البناء إضافة إلى تقرير خبير معتمد من طرف مكتب الدراسات خبرة الأرض والأشغال المنجزة. - شهادة سلبية (عدم رهن الملكية).	06 أشهر إلى 24 شهرا	6.25%	بناء مسكن أو توسيع مسكن.
- عقد البيع على التصاميم مدون من الموثق مسجل ومشهر. - الجدول الوصفي للتقسيم مسجل ومشهر. - شهادة ضمان المتعامل العقاري مسجلة لدى صندوق الضمان والكفالة المشتركة للترقية العقارية. - محضر اثبات تقوم به الوكالة أو المديرية العامة للبنك. - شهادة تقدم الأشغال.	06 أشهر إلى 24 شهرا	حسب الدخل من 1% إلى 6.25%	شراء مسكن عن طريق البيع على التصاميم.
- عقد البيع على التصاميم مدون من الموثق.	6 أشهر إلى 24 شهرا.	حسب الدخل من 1% إلى 6.25%	السكن الاجتماعي التساهمي.

- شهادة ضمان المتعامل العقاري مسجلة لدى صندوق الضمان والكفالة المشتركة للترقية العقارية. - الجدول الوصفي للتقسيم مسجل ومشهر. - شهادة تقدم الأشغال. - محضر ثبات تقوم به الوكالة أو المديرية العامة للبنك.				
--	--	--	--	--

المصدر: من اعداد الطالبتين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك

ملاحظات:

- بالنسبة لشراء مسكن جاهز من المرقى العقاري وشراء مسكن عن طريق البيع على التصاميم في هذه الحالة إذا كان سعر المسكن يفوق 12000000 دج، يسقط تطبيق معدل الفائدة المدعم الذي يكون حسب الدخل ويطبق معدل الفائدة 6.25%.
- بالنسبة لكل الصيغ يستفيد المقترض من تخفيض معدل الفائدة ب 0.5% أي المعدل المطبق يقدر ب 5.75%.
- بالنسبة للعسكريين تقدم لهم تخفيضات في حالة كان المعدل المطبق 6.25% ينخفض المعدل إلى 4.5%.
- بالنسبة للسكن الاجتماعي التساهمي يدفع مبلغ المسكن كما يلي:

جزء من طرف البنك، جزء من المقترض نفسه، وجزء من الصندوق الوطني للسكن وتكون على شكل مساعدة مالية وتكون قيمة المساعدة حسب دخل المقترض وذلك: إذا كان الدخل أكبر من 18000 دج وأقل من 72000 دج يتحصل المستفيد على 700000 دج.

المطلب الثاني: دراسة مراحل منح القروض العقارية لدى البنك.

يمر ملف القرض العقاري بمراحل مختلفة على مستوى BDL:

أولاً: مرحلة القرض العقاري

يقول العميل بالتوجه إلى أحد فروع البنك BDL الطلب قرض عقاري حيث يقوم بحوار مع موظف مختص بالقروض العقارية من المعلومات الشخصية للعميل المتمثلة في: الاسم، السن، المهنة، الدخل الشهري والوضعية الاجتماعية وبالتالي يقوم الموظف بتسجيل معلومات في نظام خاص في الحاسوب الذي يحدد مبلغ القرض الذي يسمح لدخله الشهري أخذهن مدة القرض ومعدل الفائدة، فإذا قبل المقترض بتلك الشروط يطلب الموظف منه ملأ استمارة طلب القرض العقاري. تقدم له من طرف البنك وتتضمن ما يلي¹:

- معلومات شخصية عن طالب القرض (الاسم واللقب، تاريخ الميلاد، العنوان)
- معلومات عن مديونية المقترض أي وجود قرض لدى البنك آخر
- مبلغ القرض الذي يطلبه العميل
- مدة القرض الذي يطلبه العميل شرط ألا تتجاوز 30 سنة
- معلومات عن الممتلكات الخاضعة للتمويل وتتمثل هذه الممتلكات في:
 - شراء مسكن جاهز من المرقى العقاري
 - شراء مسكن جاهز من شخص طبيعي
 - شراء مسكن عن طريق البيع على التصاميم
 - بناء مسكن أو توسيع مسكن
 - السكن الاجتماعي التساهمي
 - إعادة ترميم وأو تهيئة مسكن
- معلومات حول المسكن المراد امتلاكه وتتمثل في وصف الملكية، المحيط، التكلفة، القيمة السوقية للمسكن.

¹ الوثائق الداخلية للبنك.

ثانيا: مرحلة إعداد ملف القرض العقاري

بعد ملأ الاستمارة أو طلب الخاص بالقرض من طرف المقترض، عند إذن يجب على هذا الأخير إرفاق طلبه بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق مشتركة بين جميع أصناف القروض ووثائق خاصة بكل نوع من أنواع القرض حسب طبيعته وموضوعه. وتتمثل الوثائق العامة والمشاركة لجميع أصناف التمويل العقاري في¹:

- استمارة طلب القرض المسلمة له من قبل البنك
- شهادة ميلاد رقم 12 لإثبات سن طالب القرض
- شهادة الإقامة
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لإثبات جنسية طالب القرض
- شهادة عمل سارية المفعول
- كشوف الرواتب الثلاثة الأخير بالنسبة للأجراء
- شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري أو النشاط الحر بالنسبة لغير الأجراء
- كفالة تضامنية إن وجد كفيل
- شهادة الدخل السنوي بالنسبة لغير الأجراء

ثالثا: مرحلة دراسة ملف القرض العقاري

تتميز هذه المرحلة بدراسة الملف دراسة دقيقة لتقليل من حجم المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك وتتطلب هذه المرحلة مجموعة من الخطوات تتمثل في:

- **تحصيل الوثائق المقدمة من طرف العميل ومراجعتها:** حيث يقوم المكلف بالقروض بتجميع الوثائق من طرف العميل ودراستها دراسة دقيقة وشاملة والتعرف على مدى مصداقية هذه الوثائق المكونة لملف القرض.
- **جمع معلومات من المقترض:** حيث يتم تحديد وضعية العميل المالية أي مطالبة البنك للعميل عن المعلومات خاصة به، الوضعية العائلية والمهنية للعميل.

¹ الوثائق الداخلية للبنك.

➤ دراسة معايير التأهيل للعميل: أي شخص يملك الأهلية القانونية أي بالغ من سن الرشد وفي كامل قواه العقلية وذو مدخول منتظم ويتحلى بقدرة على تسديد بالإضافة إلى توفره على جميع الشروط الموضوعية من قبل الوكالة له الحق على الحصول على قرض سكني.

رابعاً: مرحلة تحويل وتكوين الملفات

سلطة اتخاذ القرار بشأن طلب قرض هي من صلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القرض المسجلة في جدول أعمالها للبت فيها وذلك وفقاً للتنظيم المعمول به في البنك وذلك كسب مبلغ القرض وهي محددة حسب الجدول التالي:

الجدول رقم 02: حدود سلطة القرار

اللجنة المكلفة بدراسة القرض	مبلغ القرض
لجنة القروض بالوكالة	أقل أو يساوي 3000000 دج
لجنة القروض بالمديرية العامة	أكبر من 3000000 دج إلى 6000000 دج
لجنة القروض بالإدارة المركزية	أكبر من 6000000 دج فما فوق

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المتحصل عليها من طرف البنك

يتم تحويل الملف عبر جدول إرسال خاص بالبنك وذلك عبر الخطوات التالية:

- تقوم الوكالة التجارية لبنك التنمية المحلية بدراسة ملف المقترض وإرساله إلى المديرية العامة عن طريق جدول الإرسال إذا كان المبلغ أكبر من 3000000 دج.
- تقوم المديرية العامة بدراسة الملف مرة ثانية فهي تقوم بفحص الوثائق ودراسة الملف دراسة مالية، تحليلية ونقدية وبعدها تقوم بإرساله إلى مديرية التمويل الخاص عن طريق جدول الإرسال التي تقوم بدراسة ملفات القروض العقارية الموجودة داخل المديرية العامة بسطوالي إذا كان المبلغ أكبر من 6000000 دج.
- تستقبل مديرية التمويل الخاص بدورها الملف المرسل بعد خضوعه للتحليل المالي وتقوم بدراسة الملف مرة أخرى ومن ثم اتخاذ القرار حول تحديد القرار وفقاً للتنظيم المعمول به في البنك، وهنا نكون أمام ثلاث حالات إما رفض منح القرض لعملية التمويل العقاري، إما إعادة النظر في الملف أياً طلب تفسيرات من المديرية العامة، وإما قبول التمويل واستكمال المراحل الأخرى.

- تقوم المديرية العامة بالرد على القطب التجاري، وفي حالة قبول الملف يتم إرسال الموافقة إلى الوكالة وبالتالي تقديمها إلى العميل من أجل تحقيق كامل الشروط المحددة في الموافقة البنكية.

خامسا: مرحلة منح مبلغ القرض وصرفه

يشترط لبدء استخدام القرض استيفاء التعهدات والالتزامات وتقديم المقرض الضمانات المطلوبة.

سادسا: متابعة القرض والمقرض

الهدف من هذه المتابعة الاطمئنان على حسن سير القرض، وعدم حدوث أي تغييرات في مواعيد السداد المحددة وقد تظهر من خلال المتابعة أيضا بعض التصرفات من المقرض والتي تتطلب اتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهتها والحفاظ على حقوق البنك.

المطلب الثالث: دراسة تطبيقية لقرض عقاري لدى بنك التنمية المحلية BDL (شراء مسكن عن طريق

البيع على التصاميم VSP)

إن عملية منح القروض في بنك التنمية المحلية تبدأ انطلاقا من طلب العميل للقرض وسوف نقوم بتحليل ودراسة ملف أحد المقترضين المتعلق بشراء مسكن عن طريق البيع على التصاميم وذلك بتوجيهه من المؤطر، وبالفعل قمنا بدراسة ملف السيد (R.F) الذي يريد هذا النوع من القرض.

أولاً: مرحلة طلب القرض

تقدم السيد (R.F) إلى وكالة دلس لبنك التنمية المحلية بطلب قرض عقاري لغرض شراء مسكن عن طريق البيع على التصاميم 2017/05/17 ليستقبله موظف مختص في هذا القرض، لتقديم معلومات أولية عنه، فيقوم الموظف بملء معلومات في جدول وذلك من خلال البرنامج الآلي على النحو التالي¹:

الجدول رقم 3: معلومات أولية حول العميل (R.F)

مدة تسديد القرض	26 سنة
الدخل الشهري	95695.54 دج
فترة التأجيل	12 شهرا
معدل الفائدة	1%

¹ الملحق رقم 03.

قدرة التسديد	45%
المبلغ المسدد دوريا	43062.99 دج
المبلغ المسموح للقرض	11312762.75 دج

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على جدول مقدم من ملف المقترض.

ان هذه المعطيات قدمت لإيجاد المبلغ المسموح للمقترض حسب دخله الذي لا يتجاوز 95695.54 دج والمبلغ الواجب دفعه كل شهر حدد ب 43062.99 دج.

وبعد ذلك يكون جدول آخر لمعرفة المبلغ الواجب تسديده من طرف العميل وذلك حسب القرض المطلوب وفق الجدول التالي المحدد من البرنامج الآتي¹:

الجدول رقم 4: المبلغ الواجب تسديده من المقترض (R.F)

مبلغ القرض المطلوب	6336000 دج
الدخل الشهري	95695.54 دج
فترة التأجيل	12 شهرا
معدل الفائدة	1%
مدة تسديد القرض	26 سنة
المبلغ الواجب تسديده	24118.52 دج
قدرة التسديد	25%

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على جدول مقدم من ملف القرض.

من خلال هذا الجدول حدد لنا المبلغ الواجب تسديده شهريا الذي يقدر ب 24118.52 دج وبعد ذلك يطلب الموظف

من المقترض احضار الملف الذي يتكون من:

- استمارة طلب القرض المسلمة له من قبل البنك.
- شهادة الميلاد (رقم 12) لإثبات طالب القرض.
- شهادة الإقامة.

¹ الملحق رقم 03.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لإثبات جنسية طالب القرض.
- شهادة عمل سارية المفعول، وثم التعرف أن هذا المقترض يعمل عسكرياً.
- كشف الرواتب الثلاثة (03) الأخيرة.
- شهادة ضريبية تثبت النشاط التجاري أو النشاط الحر بالنسبة لغير الأجراء.
- عقد البيع على التصاميم مدون من الموثق.
- شهادة ضمان المتعامل العقاري مسجلة لدى صندوق الضمان والكفالة المشتركة للترقية العقارية.
- محضر اثبات تقوم به الوكالة أو المديرية العامة للبنك.

كما يجب أن تقدم معلومات حول مسكن الملكية وتتمثل هذه المعلومات من خلال الجدول التالي¹:

الجدول رقم 05: معلومات حول مسكن الملكية

الموقع: دلس
نوع القيام: الطابق الأول
نوع المسكن: F4
مساحة الأرض: 111.76 م ²
رقم العمارة: A
رقم المسكن: A09
مبلغ المسكن: 7040000 دج

المصدر: من اعداد الطالبتين بناء على معلومات مقدمة من ملف المقترض.

ثانياً: مرحلة محددات دراسة القرض.

في هذه المرحلة يتم تحديد ما يلي:

- **مبلغ القرض:** حددت قيمة المسكن بقيمة 7040000 دج، وقدم المقترض دفعة اجبارية قدرت ب 704000 دج أي

بنسبة 10% من قيمة المسكن ويعني هذا أن مبلغ القرض يقدر ب 6336000 دج أي بنسبة تمويل 90%².

حيث تحدد نسبة المساهمة الشخصية وفق العلاقة التالية:

¹ الملحق رقم 02.

² الملحق رقم 10.

نسبة المساهمة الشخصية = مساهمة المقترض/ ثمن المسكن

- **معدل الفائدة:** يقدر معدل الفائدة بالنسبة لهذا النوع من القرض ب 1% وذلك لتوفره للشروط التالية¹:
 - حيازة مسكن في صيغة البيع على التصاميم.
 - دخل المقترض يتراوح بين 18000 دج و 108000 دج.
 - قيمة العقار لا يتجاوز 12000000 دج.
 - **قدرة التسديد:** وتحسب انطلاقا من معرفة الدخل الشهري الصافي لطالب القرض ولقد حددت في الجدول رقم... بقيمة 24118.52 دج، وهذا المبلغ مبرز في الملحق رقم 3.
- قامت الوكالة بدراسة الملف وتم ارساله إلى القطب التجاري لأن المبلغ يفوق 3000000 دج وتم أيضا دراسة وتحليل الملف وبعدها تم ارساله إلى مديرية التمويل الخاص بدراسة القروض في المديرية العامة لان المبلغ يفوق 6000000 دج وبعدها تمت الدراسة مرة أخرى وقبول منع الموافقة النهائية لهذا المقترض وهذا بإعداد وثيقة القرار وإمضاءها من طرف مدير القروض بالإدارة العامة، فيرسل هذا الأخير قرار القبول (الموافقة البنكية) إلى الوكالة لتستكمل عملية سير منح القرض.

ثالثا: مرحلة سير منح القرض

يتم في هذه المرحلة تحديد ما يلي:

1. تحضير العقود

- بعدما قام السيد (R.F) الاطلاع على قرار التمويل من طرف البنك وقبوله بالقسط المحدد دفعه شهريا، ويتم فتح حساب جاري بقيمة القرض للاستفادة من مبلغ القرض وذلك لصالح المقترض حيث يتم اقتطاع المبلغ عبر دفعات حسب تقدم الأشغال وهذه الأخيرة تقدم المرقعي العقاري لأنه هو الذي يستخدم القرض.
- ويجب تحقيق جميع الشروط الموجودة في وثيقة الموافقة البنكية المتمثلة في²:
- تقديم عقد شراء مسكن عن طريق البيع على التصاميم مسبقا.
 - الرهن العقاري موضوع القرض لصالح البنك مسبقا.
 - تقديم تقرير الزيادة إلى موقع المسكن مسبقا.
 - دفع أقساط التأمين والعمولات المتعلقة بالقرض مسبقا.

¹ الملحق رقم 10

² الملحق رقم 05.

- اشتراك التأمين على الوفاة مسبقا.
- اشتراك التأمين على الإعسار (في حالة توفقه عن العمل وليس له دخل من طرف مؤسسة ضمان القرض).
- التأمين على الكوارث الطبيعية عند الانتهاء التام من الأشغال.
- التوقيع على إعلان صرف المديونية مسبقا (معناه أن المقرض ليس لديه ديون لدى البنوك الأخرى).
- اكتتاب الإفراج على الشريحة الائتمانية بضمان التقدم في العمل وذلك بشهادة الإنجاز وزيادة مكان المسكن ووضع تقرير على الإنجاز الفعلي (FGCMPI).
- امضاء اتفاقية القرض.
- تحقيق الشروط والضمانات المطلوبة في الموافقة البنكية، حيث أن في هذه الحالة يقوم المقرض (R.F) بالرهن العقاري لهذا المسكن وتقديمه إلى الوكالة البنكية واكتتاب التأمينات فيما يخص التأمين على الحياة والتأمين على اعسار الدفع وعند امضاء لمحضر الحيازة على المسكن (العقد)، عندها يقوم الزبون بالاكتتاب على التأمين على الكوارث الطبيعية.

2. ترخيص استعمال القرض:

بمجرد اكتمال الملف من كل الوثائق يتم تقديم ترخيص استعمال القرض وذلك عن طريق تحرير وثيقة تسمى "رخصة القرض"¹ التي ترسل إلى القطب العملياتي المرفقة بالوثائق السالفة الذكر ليتم تحرير القرض عبر دفعات في حساب الزبون على حسب تقدم الأشغال.

عند الاستهلاك الكلي لهذا القرض (تحرير كلي للدفعات) يتم امضاء جدول اهتلاك القرض² من طرف زبون الوكالة البنكية.

رابعاً: مرحلة اهتلاك القرض

الجدول الموالي يمثل اهتلاك القرض الخاص بالزبون (R.F) خلال 26 سنة القادمة أي من تاريخ 2019/06/28 إلى

غاية 2045/05/28.

الجدول رقم 06: جدول الاهتلاك الخاص بالسيد (R.F)³

¹ الملحق رقم 11.

² الملحق رقم 12.

³ الملحق رقم 12.

تاريخ الدفعة	المبلغ المتبقي	القسط	الفائدة	مبلغ ديون تأمين	التأمين	مبلغ الدفعة
2019-06-28	6336000					
فترة التأجيل (12 شهرا)						
2020-06-28	327595.77	8404.23	95103.11	103507.34	1953.60	105460.94
			475401.47	475401.47		475401.47
2020-07-28	6319141.01	84520.76	5815.84	14268.60	1953.60	16222.20
			29072.21	29072.21		29072.21
.						
.						
.						
2045-05-28	-	41819.90	253.54	42073.44	-	42073.44
			1267.37	1267.37		1267.37

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على جدول الاهتلاك من ملف المقترض

ونلاحظ من الجدول السابق أن:

مبلغ قدر ب 6336000 دج وتتطلق الدفعات من 2019-06-28 وحيث يقوم المقترض بدفع ما عليه بعد نهاية فترة

التأجيل والمتمثلة في 12 شهر من بدء الدفعات.

وتم حساب الجدول بالطريقة التالية:

1. المبلغ المتبقي: خلال 28-06-2019 يمثل مبلغ القرض إلى غاية نهاية فترة التأجيل.

أما المبلغ المتبقي في التاريخ 28-06-2020 يمثل: المبلغ المتبقي = مبلغ القرض - القسط أي يتم تحديد القسط آليا أي وفق البرنامج الآلي للبنك ويكون بطريقة متزايدة.

2. الفائدة: تحدد الفائدة وفق القانون التالي:

$$I = c.n.t/12$$

حيث:

I: الفائدة

C: المبلغ القرض

T: معدل الفائدة

N: مدة القرض

وتحسب الدفعة الأولى وفق القانون التالي:

فائدة الدفعة الأولى = فائدة القرض + فائدة التأجيل + الفائدة المؤقتة

وتحسب الفائدة ب:

1% بالنسبة للزبون تحسب بالعلاقة التالية:

$$I = c.1\%/12$$

5% بالنسبة للخرينة الدولة وتحسب وفق العلاقة التالية:

$$I = c.5\%/12$$

أما فائدة التأجيل المتمثلة في 12 أشهر تكون موزعة على باقي الدفعات 300 أشهر المتبقية وتكون على عاتق الزبون فقط.

الفائدة المؤقتة التي تدفع كليا مع الدفعة الأولى، وذلك في حالة القرض المنخفض، وتكون على عاتق الزبون بمعدل 1%

وخرينة الدولة 5%.

أما في الدفعة الثانية تحسب الفائدة وفق القانون التالي:

فائدة الدفعة الثانية = فائدة القرض + فائدة التأجيل

وبنفس الطريقة تحسب فوائد الدفعات الباقية.

3. المبلغ بدون تأمين: ويحسب حسب القانون التالي:

المبلغ بدون تأمين = القسط + الفائدة

4. التأمين: وهو مبلغ ثابت يحدد في وثيقة اكتتاب التأمين على الحياة¹.

5. مبلغ الدفعة: ويحسب ب:

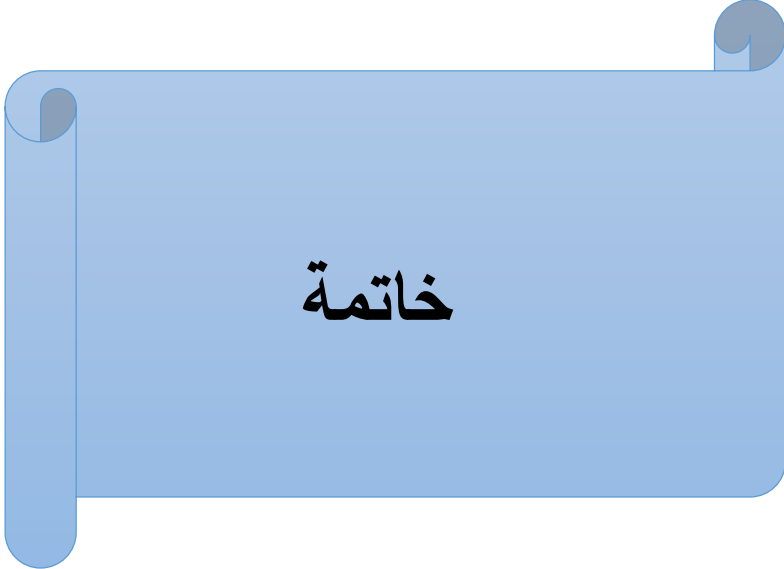
مبلغ الدفعة = مبلغ بدون تأمين + التأمين

ويستمر اقتطاع المبلغ مع باقي الأشهر حتى يتم تسديد كامل القرض الذي يصل إلى غاية 28-05-2045

¹ الملحق رقم 06.

الخلاصة

بعد الدراسة التطبيقية وتحليلنا للمعطيات التي قدمت في هذا الفصل لحالة بنك التنمية المحلية بمختلف مصالحه وتعرفنا على مكانته التي يحتلها بين مختلف البنوك، مما يجعله نموذجا لغيره من البنوك التجارية الجزائرية. تطرقنا إلى مختلف المراحل التي يمر بها دراسة طلب القرض العقاري من أجل تحديد الرفض أو القبول بشأنه، ثم رأينا بعد ذلك كيفية دراسة ملف المقترض وذلك من جميع النواحي تقاديا لحدوث مخاطر مستقبلية. ففي حالة قبول القرض نجد البنك يقوم بجدول اهتلاك القرض الخاص بالزبون مع تمكينه من الاستفادة من تأجيل السداد، بعدها يتم حساب الدفعات الثابتة التي يقوم بتسديدها وفقا لمدة الاستحقاق المتفق عليها في العقد، وهكذا نجد البنك يقوم بمتابعة عملية القروض العقارية من كل جوانبها الصغيرة منها والكبيرة دون استثناء، وهذا ما جعل زبائنه في تزايد مستمر.



خاتمة

الخاتمة العامة

إن الدراسة التي قمنا بها في بحثنا تؤكد أن للقطاع البنكي دورا حيويا في النشاط الاقتصادي المحلي والعالمي، فهو الأساس لأي نظام اقتصادي، وتعتبر عملية الإقراض الوسيلة المناسبة التي تمكن هذا الأخير من القيام بدور الوسيط المالي على أحسن وجه، من خلال وضع سياسة عمل رشيدة يستعين بها متخذو القرارات في البنوك بما يناسبهم، بالرغم من أن عمليات الإقراض تعتبر من أصعب القرارات التي يتخذها البنك، كونها غالبا ما تكون محفوفة بالمخاطر.

والبنك ليس حرا في تعاملاته مع الغير لأن هناك عدة عوامل تتحكم في قدرته على منح القروض، فهو ينتهج سياسة خاصة في عملية الإقراض حيث يقوم بدراسة شاملة ومعمقة للمؤسسة الطالبة للقرض من جميع الجوانب، وعليه فإن المكلفين بهذه الدراسة يتميزون بالخبرة والكفاءة والدقة في العمل رغم الأخطار التي تتعرض لها القروض، إلا أن هناك وسائل وسبل يتبعها البنك لتجنب مثل هذه الأخطار وتتوفر لديه مجموعة من التقنيات، ومن بين هذه الوسائل نذكر سمعة العميل ومكانته ومقدرته المالية، وكذا آلية التحليل الائتماني للقرض باستخدام بعض المؤشرات والنسب المالية. بالإضافة إلى الضمانات المقدمة من قبله فهي تبقى وسيلة تزيد من ثقة البنك وأخذ الاحتياطات اللازمة في المستقبل.

من خلال الدراسة يتضح لنا أهمية البنك في الاقتصاد الحر، إذ يعتبر الركيزة الأساسية لاقتصاد كل دولة، لأنه يقوم بمنح الأموال اللازمة لإنجاز المشاريع في شكل قروض بنكية ولمنحها من طرف البنك يتطلب منه دراسة معمقة ودقيقة لأوضاع العميل من كل النواحي، حتى يتسنى له القليل من المخاطر.

ولتعزيز هذه الدراسة اتبعنا الفصل الثالث بالجانب التطبيقي، فخصصناه لدراسة أو كيفية منح القروض العقارية على مستوى بنك التنمية المحلية BDL ببومرداس.

لقد تمكنا من خلال دراستنا من الإجابة على الإشكالية القائمة والمتعلقة بمحددات السياسة الإقراضية في البنوك التجارية وماهي الآليات التي تعتمد عليها لتفعيلها؟

وبعد دراسة مختلف الجوانب المتعلقة بالموضوع، لابد من اختبار مدى صحة الفرضيات المقترحة وذلك بالمطابقة مع المعلومات المثبتة فعلا في الدراسة، ويتم اختبار صحة الفرضيات من خلال ما يلي:

1. نتائج اختبار الفرضيات

- تقوم البنوك التجارية بصفة معتادة بقبول ودائع الأفراد والهيئات التي تدفع عند الطلب وتوجيهها الى أصحاب الاحتياجات، وهذا ما يؤكد صحة الفرضية رقم 1.

الخاتمة العامة

-حسب نتائج الدراسة التي توصلنا إليها تثبت صحة الفرضية رقم 2، فخطر عدم التسديد هو أهم أنواع مخاطر القروض البنكية.

-الضمانات التي يقدمها العميل للبنك من أجل الحصول على القرض تعتبر بمثابة تهديد للمقرض، فبمجرد استلامه انذار من المحكمة بأنه سيتم حجز على ما تم رهنه وبيعه يذهب مباشرة إلى البنك لتسديد ما عليه من التزامات اتجاه البنك، وبالتالي فإن هذه الضمانات تقلل من نسبة القروض المتعثرة وهذا تأكيد للفرضية رقم 3.

- تتميز مرحلة دراسة ملف القرض العقاري بمجموعة من الخطوات المهمة على غرار جمع المعلومات من المقرض، كتحصيل الوثائق المقدمة من طرف العميل ومراجعتها وكذلك دراسة معايير تأهيل العميل ومنه الفرضية رقم 4 خاطئة.

2. نتائج الدراسة

بعد التعرض للموضوع من جوانبه النظرية والتطبيقية، تم التوصل إلى النتائج على مدار هذه الدراسة:

• الجانب النظري:

- البنك عبارة عن وسيط بين المقرضين من خلال عملية الاقتراض.
- البنك هو حلقة من حلقات الاقتصاد وينصب نشاطه على جمع الودائع ومنح القروض.
- قيام البنك بانتهاج سياسات خاصة في عملية الإقراض من شأنها تقادي المخاطر.
- أهم العراقيل التي تواجه السياسة الإقراضية هي مخاطر عدم التسديد.
- إن الزبائن غالباً ما يقدموا بيانات مالية غير مدققة حسب الأصول مما يؤدي بهم إلى عدم قدرة البنوك في تحميل هذه البيانات والتي ستؤدي بهم في النهاية إلى الإفلاس، وبالتالي صعوبة تسديد الديون للبنك.

• الجانب التطبيقي:

- من خلال دراستنا لبنك التنمية المحلية تبين لنا أن البنك يقوم بدراسة دقيقة وشاملة حول طلب القرض قبل اتخاذ قرار منح القرض أو عدم منحه، وذلك قصد التأكد من استرجاع مبلغ القرض والفوائد المترتبة عنه عند تاريخ الاستحقاق.
- تعتبر الدراسة المالية من أهم الأسس التي تعتمد عليها المؤسسة البنكية في اتخاذ قرار منح القرص.
- تخضع كل ملفات الزبائن إلى دراسة كاملة ومعقدة قبل منح القرض وهذا يسمح بتقييم المخاطر وتقييم المشروع وبالتالي القدرة على التسديد.

3. التوصيات والاقتراحات

من خلال هذه الدراسة يمكن تقديم بعض التوصيات التي تساهم في تفعيل السياسة الإقراضية في البنوك التجارية وهي:

- إيجاد طرق لمنح القروض تتوافق مع الشريعة الإسلامية.
- ضرورة اتصال البنوك بشكل مستمر مع المقترضين بهدف توثيق العلاقة معهم وبما يكفل بقاء البنوك على اطلاع دائم وفعلي على أوضاع المقترضين، الأمر الذي يوفر للبنك القدرة على معرفة المشاكل التي قد يتعرض لها المقترض ومساعدته في حلها إن أمكن ذلك، أو اتخاذ الإجراءات الوقائية اللازمة للتقليل من مخاطر عدم السداد.
- ضرورة وجود وتطبيق سياسات إقراضية مرنة لدى البنوك، وطلب البنك المركزي من البنوك مراجعة السياسة الائتمانية مرتين على الأقل في السنة حتى تبقى السياسات الائتمانية للبنوك مواكبة للتغيرات والمستجدات التي لها علاقة بعمل البنوك بشكل عام وبالنشاط الائتماني بشكل خاص.
- أن تقوم البنوك بتطبيق أنظمة فعالة في مجال مراقبة الائتمان ومتابعته، بما في ذلك أنظمة الإنذار المبكر للتعثر، بحيث يتم وضع القرض تحت المراقبة والمتابعة الحثيثة في حال ظهور أحد مؤشرات التعثر.
- العمل على تدنية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، من خلال العمل على تشخيص كامل ودقيق لحالة المؤسسة طالبة القرض، وهذا بمعرفة وضعيتها المالية والتنبؤ بصحتها قبل اتخاذ أي قرار يقضي بمنح القرض.
- أن تلتزم البنوك بصرف قيمة القرض للمقترض على دفعات تتناسب مع الاحتياجات الفعلية للمشروع الممول، وبحيث تتناسب عملية صرف قيمة القرض مع سير العمل في تنفيذ المشروع في حال كون التمويل لمشروع جديد أو لتوسعة مشروع قائم.

4. آفاق البحث

في الأخير لا ندعي بأننا قمنا بالإلمام بجميع جوانب الموضوع، فكل وعاء يضيق بما وضع فيه إلا وعاء العلم فإنه يتسع، ولهذا نقترح على الدفاتر القادمة أن تقوم بالتعمق أكثر في هذا البحث، وعليه نطرح مواضيع جديدة بالبحث مستقبلا وهي:

- مدى تأثير السياسة الإقراضية مستقبلا على قرار منح القرض.
- استراتيجية البنوك المتبعة التي من شأنها تسيير القروض دون مخاطر.
- انعكاسات القروض المتعثرة على أداء البنوك التجارية.

"وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين"



قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية:

الكتب:

- ✓ أحمد فريد مصطفى وعبد المنعم غفر، الاقتصاد النقدي والمصرفي بين النظرية والتطبيق، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2000.
- ✓ أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2002-2003.
- ✓ أبو الفتوح علي فضالة، تحليل المالي وإدارة الأموال، دار الكتب العملية للنشر والتوزيع، مصر، 1999.
- ✓ إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية، مكتبة الوفاء القانونية الطبعة الأولى الإسكندرية، 2017.
- ✓ أحمد غنيم، الديون المتعثرة والاقتصاد الهارب، قراءة في واقع ووقائع أزمة 2001، الإسكندرية، 2001.
- ✓ إسماعيل، إبراهيم عبد الباقي، إدارة البنوك التجارية، دار غيداء للنشر والتوزيع الأردن، 2015.
- ✓ أكرم حداد، مشهور هذلول، النقود والمصارف الائتمان ومدخل تحليلي ونظري، دار وائل للنشر، الأردن، الطبعة 2، 2008.
- ✓ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، الجزائر.
- ✓ جميل السعودي، إدارة المؤسسات المالية المتخصصة، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، 2013.
- ✓ حسين محمد سمجان، إسماعيل يونس يامن، اقتصاديات النقود والمصارف، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن. حسن الحسيني فلاح ومؤيد عبد الرحمان الدوري، إدارة البنوك (مدخل كمي واستراتيجي معاصر)، دار وائل للنشر، عمان-بيروت، الطبعة الثانية، 2003.
- ✓ حمزة محمود، إدارة الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني، دار الوراق للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2002.
- ✓ دريد كامل آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، 2012.
- ✓ رشاد العصار، رياض الحلبي، النقود والبنوك، دار الصفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2000.
- ✓ رفقة المحجوب، المالية العامة، دار النهضة العربية للنشر، الطبعة الأولى، 1997.
- ✓ رشيد حمريط، ماجستير، سياسة الودائع والقروض، 2000.2001.

- ✓ رضا رشيد عبد المعطي، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 1999.
- ✓ شاكِر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- ✓ صادق راشد الشمري، إدارة المصارف، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
- ✓ طارق عبد العال حماد، إدارة المخاطر، الدار الجامعية، مصر، 2007.
- ✓ عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية، مطبوعات جامعة منتوري، قسنطينة، 2000.
- ✓ الطاهر عبد الله، النقود والبنوك والمؤسسات المالية، مركز اليزيد للنشر، 2006.
- ✓ عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإداراتها، الدار الجامعية، مصر 2000.
- ✓ عبد الله خبانة، الاقتصاد المصرفي، مؤسسة الجامعة الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2008.
- ✓ عبد الغفار حنفي، عبد السلام أبو قحف، الإدارة الحديثة في البنوك التجارية، الطبعة الأولى، الدار الجامعية للطباعة والنشر.
- ✓ فريد كورتل وآخرون، إدارة المخاطر في القروض البنكية، سكيكة، 2012.
- ✓ فريدة بخزار يعدل، تقنيات وسياسات التسيير المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- ✓ فريد صالح موسى نصر، المصرف والاعمال المصرفية، الاهلية للنشر والتوزيع، بيروت، 1969.
- ✓ فريدة بخزار يعدل، تقنيات وسياسات التسيير المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- ✓ محمد سمير أحمد، الجودة الشاملة وتحقيق الرقابة في البنوك التجارية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2009.
- ✓ محمد عبد الفتاح الصرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2014.
- ✓ محمد فتحي البديوي، إدارة البنوك، المكتبة الأكاديمية، مصر، 2012.
- ✓ محمد الصيرفي، إدارة المصارف، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، مصر، 2007.
- ✓ محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 2005.
- ✓ مصطفى رشيد شيحة، النقود والمصارف والائتمان، الدار الجامعية للنشر، مصر، 1999.
- ✓ محسن احمد الخضير، الديون المتعثرة، ايتراك للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1997.
- ✓ مهند حنا نقولا عيسى، إدارة مخاطر المحافظ الائتمانية، دار الراية للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2010.
- ✓ ناصر سليمان، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.

✓ هشام حريز وآخرون، دور البنوك الأجنبية في تمويل الاقتصاد وتقييم أدائها من حيث العائد والمخاطرة، الطبعة

1، دار الوفاء للعالم للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2014.

المجلات والدوريات:

✓ الوزيرة اوصغير، استراتيجيات جذب الودائع في البنوك الجزائرية وأثرها على نشاطها، دراسة مقارنة بين بنك سويتي جنرال الجزائر والبنك الوطني الجزائري، مجلة الاستراتيجية والتنمية، المجلد 08، العدد 15 مكرر (ديسمبر 2018).

✓ فضيلة بوطورة، عمر جينية، حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 22، ديسمبر 2017.

مذكرات وأطروحات:

✓ رابح شليق، أثر الديون المتعثرة وانعكاساتها على السياسة الائتمانية في المصالح التجارية، دراسة قياسية تحليلية في فترة 2017/2000، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، جامعة غرداية.

✓ عادل هبال، إشكالية القروض المتعثرة (دراسة حالة الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر 03، 2012/2011.

✓ عبد الواحد غردة، مذكرة ماستر، ضوابط منح الائتمان في البنوك التجارية، دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية -وكالة قلمة -.

✓ غادة ونوغي، ضمانات القروض البنكية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قانون أعمال، الحقوق، الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف "المسيلة"، 2017/2016.

✓ فاطمة بن شنة، إدارة المخاطر الائتمانية ودورها في الحد من القروض المتعثرة -دراسة تطبيقية للمصارف الجزائرية-مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماجستير في علوم التسيير، قسم علوم التسيير، تخصص مالية مؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2009.

✓ قروط زهرة، العيادي سعيدة، تقييم آليات منح القروض في البنوك التجارية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، مالية وبنوك، العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة احمد دراية، 2015/2014.

- ✓ هديل أمين إبراهيم الشيلخي، العوامل الرئيسية المحددة لقرار الائتمان المصرفي في البنوك التجارية الأردنية، قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في المحاسب، كلية الأعمال الجامعة الشرق الأوسط، 2012.

الملتقيات:

- ✓ دكتور بوشنافة احمد وروشام بن زيان، "ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية وتحولات الاقتصادية"-واقع وتحديات-المركز الجامعي بشار.

المطبوعات الجامعية:

- ✓ محمود الكيلاني، الموسوعة التجارية والمصرفية (عمليات البنوك)، المجلد الرابع، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2008.

القوانين والمراسيم:

- ✓ الجريدة الرسمية الجزائرية، قانون النقد والقرض، المؤرخ في 14-4-1990 العدد 16، المادة 122.

المراجع الالكترونية:

- ✓ <https://www.accdiscussion.com>

المراجع باللغة الفرنسية:

- ✓ Farouk bouyacoub, l'entreprise et le financement bancaire casbah edition, alger2000.



الملاحق

Direction Régionale d'Exploitation :

Agence :

DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER

RENSEIGNEMENTS SUR LES EMPRUNTEURS

Emprunteur (1) :

Emprunteur (2) ou Caution :(*)

Nom et prénom :

Nom et prénom :

Adresse actuelle : Talagache 35022

Adresse actuelle :

AFIR

Date et lieu de naissance :

Date et lieu de naissance :

26/08/1974 à DELLY

CIN N° : P.C. 35 0925 10

CIN N° :

Date et lieu de délivrance :

Date et lieu de délivrance :

13/05/2010 à DELLY

RENSEIGNEMENTS SUR L'EMPLOI

Emprunteur (1) :

Emprunteur (2) ou caution :

Nom et adresse de l'employeur actuel

Nom et adresse de l'employeur actuel

Université Boulouf Hamani

.....

T. Z. O. U. ZOU

.....

N° Tel :

N° Tel :

Public ☒ Privé ☐ Fonc. Lib ☐

Public ☐ Privé ☐ Fonc. Lib ☐

Secteur d'activité : Enseignement

Secteur d'activité :

Nombre d'années de travail auprès de cet

Nombre d'années de travail auprès de cet

Employeur : Depuis Décembre 2005

Employeur :

Poste occupé : Maître de conférences

Poste occupé :

Revenu mensuel net DA. 95000 DA

Revenu mensuel net DA.

N° des comptes bancaires ou CCP

N° des comptes bancaires ou CCP

909706

.....



الموافق 1

ENDETTEMENT

Emprunteur (1) :

Crédits en cours auprès de la BDL ou auprès
d'autres Banques : oui ☐ non ☒

Banque prêteuse :

Montant du crédit accordé DA:

Objet du crédit :

Durée du crédit :

Taux d'intérêt :

Mensualité du crédit DA:

Emprunteur (2) ou caution :

Crédits en cours auprès de la BDL ou auprès
d'autres Banques : oui ☐ non ☐

Banque prêteuse :

Montant du crédit accordé DA:

Objet du crédit :

Durée du crédit :

Taux d'intérêt :

Mensualité du crédit DA:

OBJET DU BIEN A FINANCER :

Logement neuf promotionnel ☒

Logement ancien (PAP) ☐

Auto-construction ☐

Extension ☐

Aménagement ☐

Adresse de la propriété : (Rue, commune, wilaya, code postal).

.....
Description de la propriété : (collectif, semi-collectif, individuel, nombre de pièces) :

Nom ou raison sociale du vendeur : SARL BATI ASRI Promotion

MONTANT DU PRET SOLICITE DA : 6 336 000, 00 DA

DUREE DE REMBOURSEMENT SOLICITEE : 26 ans dont 12 mois de diff.

VALEUR DU BIEN A FINANCER DA : 7 040 000, 00 DA

Je (nous) certifie (certifions) et je (nous) déclare (déclarons) sur l'honneur que les renseignements objet de la présente sont complets et authentiques.

NB : cocher les cases concernées

Signature de l'Emprunteur (1)

Signature de l'Emprunteur (2) ou Caution

Fait à DENYSA le 18/05/2017

Fait à le

MERDJAOUI Rabah
Signature Vérifier



SARL BATI- ASRI PROMOTION IMMOBILIERE

BT NADJI & BELOUZ N° 03, Sorbreaux Les jardins Dellys RN24
R.C N° : 35/00-0725634 B 10
N.I.F : 001035289009243

CONTRAT DE RESERVATION

INTITULE DU PROJET : Résidence NADJI & BELOUZ
Ensemble immobilier 60 Logts
Site : Oued Tiza, Che Dellys, W. Boumerdes

Nous avons le plaisir de vous confirmer votre engagement de réservation de logement dans notre promotion immobilière sise à Oued Tiz wilaya de Boumerdes

Nous avons pris les renseignements suivants vous concernant

Nom :

Prénom :

Né le : 26/08/1974 à DELLYS, BOUMERDES.

Adresse : DELLYS, BOUMERDES.

Cet engagement est conclu pour achat de logement collectif de :

Type : F4

Numéro : A09

Surface : 111,76 m²

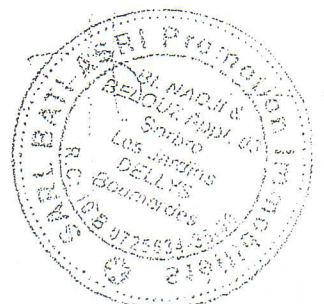
Niveau : 1^{er} étage Bloc A

Montant : 7 040 000,00 DA

Dellys le 17/05/2017

Signature du promoteur

2 8 1 1 1



MENSUALITE DE REMBOURSEMENT

Montant Crédit	
Taux	6 336 000
Durée (année)	1,00%
Différé (mois)	26
Mensualité	12
Revenu	24 118,52
Mensualité / revenu	95 695,54
	25%

MONTANT DU CREDIT IMMOBILIER

Taux d'intérêt	
Durée (année)	1,00%
Durée en mois	26
Différé	312
Revenu mensuel	12
Taux d'endettement	95 695,54
Mensualité Maximale	45%
Montant Crédit Autorisé	43 062,99
	11 312 762,75

ATTESTATION DE PERCEPTION DE FONDS

Nous soussignés M. NADJI NOUREDDINE, gérant de la Sarl BATI-AS immobilière, attestons avoir perçu La somme de : 704 000,00 DA (Sept cent dinars).

Représentant : La 1^{ère} tranche réglée par un chèque BADR N°8262322, acquisition de droits d'un logement F4, 1^{er} étage du Bloc A, N° 09, au projet : Résidence NADJI & BELOUZ, Ensemble immobilier 60 logts

Le prix entendu de vente est de : 7 040 000,00 DA (Sept millions quarante livrable en l'état fini.

Total payé à ce jour : 704 000,00 DA (Sept cent quatre mille dinars).

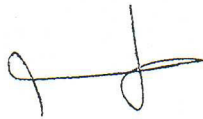
De Monsieur :

Nom :

Prénom :

Né le : 26/08/1974 à DELLYS demeurant à DELLYS, BOUMERDES.

Rabah FERHOUM



Dellys, le : 17/

Le Gérant
N.NAD

NADJI Nouredine
Gérant



48,000

بنك التنمية المحلية
BANQUE DE DEVELOPPEMENT LOCAL



Réf: BDL/DASC/N° 616 / 2017

27 JUIN 2017

NOTIFICATION D'ACCORD BANCAIRE

Monsieur
Village Tala Ayache, Commune d'Afir, Dellys

Objet: A/S de votre demande de crédit immobilier.

Objet du financement : Achat de logement dans le cadre de la VSP.

Pôle commercial: Boumerdes

Agence : Dellys (143)

Monsieur,

En réponse à votre demande de crédit immobilier pour l'achat d'un logement dans le cadre de la vente sur plans auprès de la SARL BATI-ASRI promotion immobilière, nous avons le plaisir de vous informer que notre banque consent à vous accorder un crédit immobilier à long terme de 6 336 000DA, aux conditions et garanties suivantes:

1. Durée : Vingt six (26) ans dont (12) mois de différé.
2. Taux d'intérêt : 1% l'an

Conditions préalables à la libération du crédit :

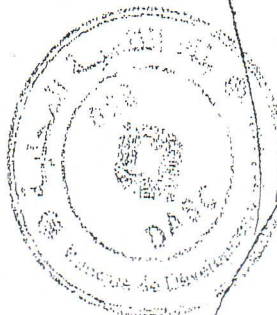
Pour la libération de ce crédit, votre dossier devra être complété au préalable par :

- Le contrat de VSP enregistré et publié.
- L'attestation d'avancement des travaux.
- La subrogation de l'assurance FGCMPI au profit de la BDL.
- Le versement des commissions liées au crédit.
- Le versement de l'apport personnel, au préalable.
- La souscription de l'assurance décès
- La souscription de l'assurance SGCI
- La délégation de l'assurance CAT-NAT au profit de la BDL.
- Le recueil de l'hypothèque de 1^{er} rang sur le logement à financer.

Une fois le dossier complété, la convention de prêt et le tableau d'amortissement ainsi que billet à ordre signés, le crédit sera débloqué en fonction des avances garanties par le FGCMPI et sur la base d'attestations d'avancement des travaux, à produire au préalable.

La durée de validité du présent accord est de (03) mois. Passé ce délai et sauf motifs valables acceptés par la Banque, cet accord devient sans objet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.



ALIANE Merouane
Directeur Analyses et Suivi
des Crédits

الحقوقي 5

DEVIS CONTRACTUEL

LA BDL > Assurance Garantie des Emprunteurs

Note d'Information : 16001/2012/20.2/0005 - Contrat: 0014020

Assuré 1
M. F
Né(e) le 26/8/1974
VILLAGE TALAYACHE - VILLAGE TALAYACHE - AFIR
Non Fumeur, Enseignant
Sans Manutention
Type de projet
ACHAT LOGEMENT NEUF *

Concernant le(s) prêts(s)	Prêt n°1
Montant du prêt	6 336 000 DA
Type de prêt	Prêt amortissable après un différé de 12 mois, sans paiement des intérêts
Taux d'intérêt annuel	1,000 %
Durée	312 mois
Mensualité du prêt	Mensualité de 0,00 DA pendant le différé et 24 118,52 DA après

Assurance Garantie des Emprunteurs

Taux de couverture	Prêt n°1
Assuré 1	Décès
	I.A.D
	100 %
	100 %

Détail des cotisations d'assurance	Prêt n°1
Assuré 1	Coût global
	En % CI*
	609 523,20 DA
	0,370 %
Coût global	Coût global
	Coût annuel
	Coût mensuel
	Nbre de mensualités
	609 523,20 DA
	23 436 DA
	1 953,60 DA
	312 mois

Taux d'assurance en fonction du Capital Initial par an

Echéancier des cotisations

Tableau des cotisations A venir	
Cotisation mensuelle d'assurance	1 953,60 DA
Cotisation annuelle d'assurance	23 443,20 DA

Les garanties prendront effet à la plus tardive des deux dates suivantes : date du certificat d'assurance et date de signature de l'offre de prêt
Votre cotisation mensuelle sera due le 10 de chaque mois, à compter de 10/08/2017.

Ce devis est valable 6 mois, hors toute modification des risques et prêts qui le remplacerait définitivement par un nouveau devis recalculé à la date de modification.

Signature Assuré 1

Précédée de la mention "Lu et approuvé"

Lu et approuvé
[Signature]

Fait à BOUMERDES, le 03/07/2017



031B110014020

Ce document est à retourner signé à la
SAPS, 40, Chemin El Mouz Ibn Badis (Ex Poirson)
El Biar, Alger.
Tel: 021.790.884. Fax: 021.790.871.

Le Contrat Assurance Garantie des Emprunteurs est assuré par SAPS Société d'Assurance de Prévoyance et de Santé, Société par actions au capital social de 1 000 000 000 de dinars algériens.
Chemin El Mouz Ibn Badis (Ex Poirson) El Biar, Alger RC.11 n° 0987640-00/16 - Tél : +213 (0) 21 790 884/(0) 21 790 885 - Fax : +213 (0) 21 790 871/(0) 21 790 872



SOCIETE de GARANTIE du CREDIT IMMOBILIER
SPA au capital de 2.000.000.000 DA

REF: SGC/DE/ MY/LY/N° 29075/17

Alger, le 15/11/2

A l'attention de Monsieur le Directeur

BDL- DELLYS 50 CITE LES JARDINS DELLYS

Code Agence: 005-143

Objet: Notification d'accord

Votre demande de souscription à l'assurance individuelle
"Crédit Immobilier" du: **13/11/2017**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de souscription citée en objet, nous avons l'honneur de vous transmettre la police d'assurance concernant la relation suivante:

N° de police : **14-4-005-17720**

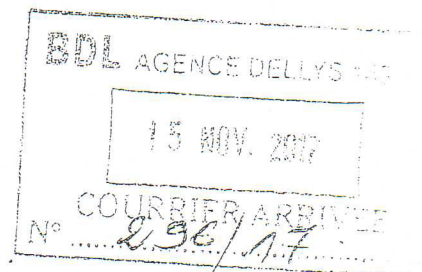
Du : **15/11/2017**

EMPRUNTEUR:

CO-EMPRUNTEUR:

Conformément au décompte de prime ci-après:

Prime nette HT:	57 024,00
Frais de Gestion HT:	6 336,00
Total prime HT:	63 360,00
TVA : 19.0 %	12 038,40
Total Prime TTC	75 398,40



Nous vous rappelons que la prime est due dans un délai maximum de soixante (60) jours, suivant la notification de notre accord;

Aussi, le paiement est à effectuer sous bonne date de valeur, au compte de la SGC, Ouvert auprès de la banque BDL sous le N° RIB 00500106401783714197

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.



LAMARA Yacine
Vice Directeur de la Garantie
du Crédit Acquéreur

ACTE DE SUBROGATION D'ASSURANCE

Je soussigné(e) M. P.

Né(e).....le 26.08.1974 à DELYS.

W. Boumerdis P/I produite.....P.C.

N° 35/09251.10 délivré(e) le 19.05.2010 par DAIRA DE DELYS.

Demeurant à TALAYACHE C/mme APR Boumerdis.

Agissant en qualité de subrogameur ;

Déclare que :

*Selon la convention de crédit sous seing privé en date du 06.07.2012.

La Banque de Développement Local m'a accordé un crédit d'un montant de DA (en chiffre) 6.336.000, (en lettre) Six millions trois cent trente six mille dinars

Productif d'intérêt, l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation auprès du promoteur immobilier SARL SATI ASRI.

En vertu d'un contrat de vente sur plans établi en date du 31.07.2012.

Par Maître ASSELADJ Mohammed.

Notaire à DELYS.

*Conformément à l'article 11 du décret législatif n°93-du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière, ledit promoteur a souscrit une police d'assurance N° 35.13324-170M.G.M-033 - du 05.01.2012 auprès du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la promotion immobilière pour couvrir ses engagements.

*La mise en œuvre de cette garantie par le Fonds entraîne automatiquement subrogation de mes droit quant à ma créance sur le promoteur dans la limite des débours (fonds avancés) effectifs conformément à l'article 6 du décret exécutif N°97/406 portant création du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.

*Pour garantir le remboursement, en principale, intérêt de retard, commissions frais et accessoires du crédit dont j'ai bénéficié, je subroge irrévocablement la Banque de Développement Local dans tous mes droits à l'indemnité me revenant en remboursement des avances faites au promoteur immobilier.

*Dans ce cadre, je m'engage à remettre à la Banque de Développement Local les reçus de paiement correspondants aux avances versées au promoteur.

*Il demeure entendu qu'en l'absence d'indemnité ou au cas où celle-ci ne couvre pas le crédit qui m'a accordé en principal, intérêt, intérêt de retard, commissions, frais et accessoires, je m'engage irrévocablement à m'acquitter de ma dette vis-à-vis de la Banque de Développement Local qui conserve tous ses droits pour recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

83,6001

*Cette subrogation est sans concours avec la Banque de Développement Local et je m'interdis, tant en mon nom personnel qu'au nom de mes ayants droit, d'exercer toutes actions personnelles d'une façon générale, d'élever toutes prétentions qui auraient pour résultat de me (ou de les) faire venir en concours avec la Banque de Développement Local, tant que celle-ci n'aura pas été désintéressée de la totalité des sommes qui lui sont dues en principal, intérêt de retard, commission, frais et accessoires.
Il en sera ainsi tant que la Banque de Développement Local reste créancière.

Le présent acte doit être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière
Un fois signé.

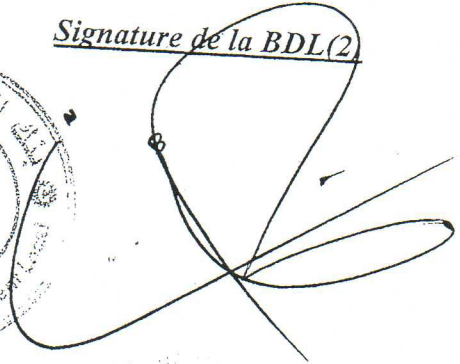
Pour l'exécution du présent acte je déclare élire domicile
à 50, cité des jardins, Dellys.

Fait en quatre exemplaire à Dellys le 26.05.2012.

Signature du subrogation (1)



Signature de la BDL (2)





POLE OPERATIONNEL DE BOUMERDES
AGENCE DE DELLYS 143

COMPTE RENDU DE VISITE

Date de la visite : 27/11/2017

Nom et qualité des responsables ayant effectué la visite*:

- Mme REKIK OUIZA (Manager commercial) .
- Mr MERDJAOUI RABAH (Assistant commercial) .

<u>Nom ou raison social</u> : MR		<u>Compte N°</u> : 143 00000000105
<u>Activité</u>	: professeur	
<u>Lieu</u>	: Université de TIZI -OUZOU	

En date du 27/11/2017 nous nous sommes déplacés au lieu dite : Cite Oued Dellys, afin de nous permettre de visiter les lieux .

CONSTAT :

Une fois sur les lieux , nous avons constaté que l'habitation objet de notre événement financier présente les caractéristiques suivantes :

CONSISTANCE :

le lieux visité est un appartement de type F 04 (03 chambres, salle de séjour, hall cuisine, sanitaire) avec dégagement construite en dure en cours de finition des travaux.

- Le logements situé au 1^{er} étage, Bloc A, lot n° A 09 dans un immeuble copropriété Superficie de 111,76 m² .
- Adresse, cité Oued tiza DELLYS .
- Logement encours de finition (manque la peinture).
- Taux d'avancement de travaux 95 %.
- Doté de tous les commodité (assainissement ,gaze ,électricité ,eau)

Mr MERDJAOUI RABAH

MERDJAOUI Rabah
Assistant Commercial
Niveau. B



Mme REKIK OUIZA

REKIK Ouiza
Manager Commercial
Niveau. A

9 2 0 1 4 1

اتفاقية القرض العقاري الميسر

(رقم 030/07/2017)

تم فيما بين المتعاقدين،

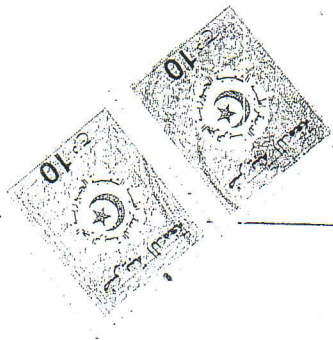
السيد بوخالد محمد المتصرف بصفته مدير وكالة دلس 143. الكائنة ب50، حي البساتين دلس باسم و
لحساب بنك التنمية المحلية، مؤسسة عمومية اقتصادية، شركة بالأسهم ذات رأسمال يقدر ب
36 800 000 000. د.ج ، مقرها الرئيسي كائن ب 05 ، شارع قاسي عمار ، سطوالي ، ولاية تيبازة
، الجزائر.
وبموجب التفويضات

المخولة له من قبل السيد كريم محمد. الرئيس المدير العام،

من جهة ،

السيدة فرحوم رابح .
المولود بتاريخ 1974/08/26 بدلس المهنة استاذ جامعي .
العنوان الحالي تالة عياش بلدية اعفير ولاية بومرداس .
عنوان السكن محل القرض وادي تيزة دلس ولاية بومرداس.
شقة من نوع F4 مساحتها 111.76 م2 في الطابق الاول عمارة A حصة رقم 09 A
رخصة السياقة رقم 35/0925/10 المسلمة بتاريخ 2010/05/19
من طرف دائرة دلس.
العنوان الحالي تالة عياش بلدية اعفير ولاية بومرداس .
صاحب الحساب المصرفي رقم 14300000000105 مفتوح لدى وكالة دلس
المسمى (ة) / فيما يلي : المقترض،
من جهة أخرى،

الاتفاق و اقرار مايلي :



(*) اشطب العبارة غير الالئقة.

الموافق 10

74

المادة 1 : موضوع القرض

يوافق بنك التنمية المحلية على وضع قرض ميسر يخصص لتمويل عملية شراء مسكن .

المادة 2 : مبلغ و مدة القرض

يمنح بنك التنمية المحلية بموجب هذه الاتفاقية ، قرض ميسر بمبلغ 6.336.000 دج بالحروف ستة ملايين وثلاثة مائة وستة ثلاثون ألف دينار جزائري مدته (بالحروف و الأرقام) 26 سنة ستة عشرون سنة نافذة بما فيها 12 اشهر. اثنة عشر شهر مؤجلة (بالحروف و الأرقام)، كأجل للتسديد تبدأ منذ الاستعمال الأول.

المادة 3 : مساعدة الصندوق الوطني للسكن .

إن المساعدة للحصول على الملكية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بمبلغ 0 دج دينار جزائري (بالحروف و الأرقام) سوف تأتي زيادة على القرض الممنوح و التقديم الشخصي.

المادة 4 : المساهمة الشخصية.

يتعهد المقترض بأن يدفع، في إطار التمويل الذاتي، مبلغ 704000 دج. سبعة مائة وأربعة آلاف دينار جزائري دج (بالحروف و الأرقام) عند فتح الحساب ، أو يثبت دفع 10 % على الأقل لصاحب المشروع في حالة شراء سكن.

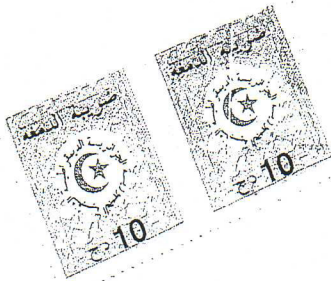
المادة 5 : نسبة الفائدة

نسبة الفائدة المفضلة المحددة في تعليمية المديرية العامة للخزينة رقم 001 / 2010 المؤرخة في 2010/04/28 تقدر ب 6%

تحدد نسبة الفائدة المخفضة المطبقة على هذا القرض ب 01. % سنويا. طبقا للمادة 109 من الأمر رقم 01-09 مؤرخ في 29 رجب عام 1430 الموافق ل 22 جويلية سنة 2009 المتضمن لقانون المالية التكميلي لسنة 2009 والمنشور بالتنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 .

يحصل بنك التنمية المحلية على فائدة مخفضة تقدر ب 01. % سنويا، (بالحروف واحد بالمئة)، تؤدى شهريا وفقا لجدول المستحقات ، كما هو موضح بالمادة 15 من هذه الاتفاقية. و تبقى هذه الفائدة مستحقة الرعاية لغاية التسديد الكلي للقرض .

بنك التنمية المحلية تسترجع من الخزينة الفرق ما بين الفائدة المفضلة المقدرة ب 6% و نسبة الفائدة المخفضة ب 1. على عاتق الزبون.



Handwritten signature.

المادة 6 : فقدان الاستفادة
المستحقات الغير مدفوعة في اجالها و الفائدة المستحقة على القروض الخاضعة لاعادة الجدولة تفقد الاستفادة من هذا التخفيض
المادة 7 : وضع القرض الميسر تحت التصرف.

- يرخص باستعمال القرض الميسر بعد إستيفاء الشروط التالية :
- تقديم المقرض لثبوتات الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.
 - فتح حساب شيكات.
 - إمضاء الإتفاقية الحالية من قبل المقرض.
 - توقيع المقرض على جدول الإستحقاقات الشهرية للقرض.
 - توقيعه على إلزام نافذ يتعهد بموجبه المقرض بتزويد حسابه لتغطية الإستحقاقات أو امر بالتحويل الدائم في حالة توطين الأجر.
 - إمضاء إلزام نافذ يتعهد بموجبه المقرض بتزويد حسابه لتغطية الإستحقاقات.
 - دفع أقساط التأمين من قبل المقرض و كذا مصاريف تسيير الملف.
 - الحصول على الرهن العقاري ، المرتبة الاولى ، على السكن أو على القطعة الأرضية التي سيشيد عليها السكن.
 - الحصول على مساعدة الصندوق الوطني للسكن – إن أمكن ذلك .
 - إمضاء سند أو عدة سندات لأمر.



المادة 8 : دفع القرض البنكي و مساعدة الصندوق الوطني للسكن

يدفع القرض، حسب جدول المبين أدناه ، إما دفعة واحدة (شراء السكن) مباشرة بين أيدي الموثق المكلف بعملية الشراء و بمهمة تحرير عقد الرهن لفائدة البنك، أو إما بعدة دفعات (البناء الريفي و بيع مسكن على التصاميم) بعد المعاينة من قبل مهندس معماري (مهندس مكتب دراسات) أو من قبل المصالح التقنية للبنك عن جالة تقدم الأشغال.

قرض بنك التنمية المحلية		مساعدة الصندوق الوطني للسكن	
الدفعات	المبلغ (د.ج)	الدفعات	المبلغ (د.ج)
الدفعة الأولى	633.600 دج	0 دج	
الدفعة الثانية	950.400 دج		
الدفعة الثالثة	1.267.200 دج		
الدفعة الرابعة	950.400 دج		
الدفعة الخامسة	1.267.200 دج		
الدفعة السادسة	950.400 دج		
الدفعة السابعة	316.800 دج		
المبلغ الإجمالي	6.336.000 دج	0 دج	

المادة 9 : تسليم سند لأمر إجمالي

بغرض تعبئة دينه ، يقوم بنك التنمية المحلية باكتتاب سند إجمالي للمقرض و لأمر بنك التنمية المحلية موضح عليه مبلغ القرض الأصلي و الفائدة و الرسوم أو دفعات القرض إذا كان عبارة عن شراء مسكن بناء مسكن ريفي.

(Handwritten signature)

المادة 10 : جدول الاستحقاقات.

يعد بنك التنمية المحلية جدول استحقاقات شهري الذي يوافق عليه الزبون في الوقت الحاضر، حيث يتضمن مشاهرة القرض العقاري الذي يدفع بمبلغه الرئيسي مع الفوائد، زيادة على التسديد الشهري يدفع الزبون قسط التأمين على الوفاة.

المادة 11 : تخصيص القرض.

يلتزم المقرض بتخصيص مبلغ القرض دون سواه لانجاز الموضوع الموضح بالمادة الأولى من هذه الاتفاقية. و يجوز لبنك التنمية المحلية وفي أي وقت شاء، مراقبة استعمال المقرض للمبالغ المقرضة و اتخاذ الاجراءات التي يراها مناسبة لاسترجاع دينه.

المادة 12 : مدة استعمال القرض.

في حالة عدم استعمال القرض في مدة أقصاها ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التبليغ و ستة (6) أشهر في حالة القوة القاهرة المبينة، فإن هذه الاتفاقية تصبح ملغاة.

المادة 13 : عمولة التسيير و التبليغ.

- يلتزم المقرض بدفع لبنك التنمية المحلية عند التوقيع على هذه الاتفاقية
- عمولة التسيير تساوي 5000 د.ج خمسة الاف دينار جزائري (بالحروف و الأرقام).
- عمولة التبليغ تساوي 15000 د.ج خمسة عشر الف دينار جزائري (بالحروف و الأرقام).

المادة 14 : عمولة الالتزام

يجب على المستفيد من القرض و في إطار البناء الريفي، أن ينجز الأشغال الكبرى في أجل أقصاه ثلاثة أشهر (03) أشهر بعد قبضه للدفعة الأولى، إلا إذا وجدت قوة القاهرة حالت دون ذلك و استطاع البنك معاينتها قانونيا. و عند انقضاء هذا الأجل اذا سجلت تأخيرات في إنجاز الأشغال الكبرى، فإن المستفيد من القرض يخضع لدفع علاوة الالتزام و التي تقدر ب 0,5 % من مبلغ الدفعة التي لم تستهلك بعد.

المادة 15 : كيفية تسديد القرض

يلتزم المقرض بأن يسدد كل شهر المبلغ الأصلي لهذا القرض، و كذا الفوائد و فوائد التأخير و المصاريف و ذلك بالسحب من حسابه الشخصي إلى غاية الانقضاء الكلي لمجمل الدين. إن الدفعات الشهرية ثابتة و تضم المبلغ الأساسي و الفوائد و الرسوم و المصاريف و الملحقات و ذلك بموجب دفتر الاستحقاقات الذي تم توقيعه من قبل المقرض و الذي يعد جزء مكمل لهذه الاتفاقية.

7

المادة 16 : التسديد المسبق

يمكن للمقترض أن يسدد بصفة مسبقة و حتى قبل استحقاق القرض مجمل الدين المتبقي بمبلغه الرئيسي و هذا بعد انقضاء مدة عامين .
في حالة التسديد المسبق الجزئي ، يمكن للمقترض أن يدفع في أي وقت - مرة واحدة في السنة - على الأقل 15 % من مبلغ الدين المتبقي.
التسديد الكلي أو الجزئي للقرض يخضع لدفع نسبة فائدة تساوي 4 % (عقوبة)، تحتسب على المبلغ الأساسي محل التسديد.

المادة 17 : الجزاءات عن التأخير

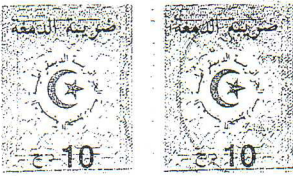
في حالة ما إذا حصل سبب أي كان لم يتمكن بنك التنمية المحلية من خلاله من استرداد دينه ، بصفة عادية ، و على الخصوص إذا أجبر على المتابعات القضائية لتحصيل دينه ، سيكون له الحق في تطبيق زيادة في نسبة الفوائد قدرها اثنان بالمائة (2%) سنويا بالإضافة إلى نسبة فوائد القرض لغير المخفض الجارية المفعول في البنك خلال هذه الفترة ، ابتداء من تاريخ حلول أجل الاستحقاقات الغير مدفوعة.

المادة 18 : الضمان العقاري

يقبل المقترض بمنح بنك التنمية المحلية رهن عقاري من المرتبة الاولى، عن الملك العقاري الممول ضمانا للقرض الممنوح.
يوافق المقترض على إدراج مبلغ مساعدة الصندوق الوطني للسكن المقدر بـ 0.0 دج في عقد الرهن العقاري الذي يحصل لفائدة بنك التنمية المحلية.

المادة 19 : التأمينات

يتعهد المقترض بصفة قطعية باكتتاب التأمين سنويا المشروط من البنك لدى مؤمن مرتبط باتفاقية مع BDL، مع التفويض لفائدة بنك التنمية المحلية (تأميناً على الوفاة و / أو تأمينات أخرى...) لمدة مساوية للقرض.
إن النسخ الأصلية لوثائق التأمين تبقى محفوظة لدى بنك التنمية المحلية.



المادة 20 : كيفية تسديد تأمينات القرض.

- يتعهد المقترض بدفع مسبقا إلى بنك التنمية المحلية عن إمضاء إتفاقية القرض مبلغ التأمين الذي يقدر بنسبة سنتين (02) من المبلغ الإجمالي للتأمين عن الوفاة والذي يقدر بـ 46886.40 دج دينار جزائري . ودفع مبلغ قدره 75398.40 دج دفعة واحدة كمبلغ إجمالي للتأمين عند الاعسار (بالحروف و الأرقام)
- في حالة ما إذا أراد المقترض الحصول على قرض بدون أجل في هذه الحالة يدفع مبلغ التأمين الذي يقدر بسنة (01) واحدة من المبلغ الإجمالي للتأمين عن الوفاة و الذي يقدر. دج دينار جزائري (بالحروف و الأرقام).
- المبلغ المتبقي للتأمين عن الوفاة يجب أن يدفع شهريا وفق جدول الإستحقاقات المقدم له .

7

- إن مبلغ التأمين يمكن أن يراجع وهذا وفقا للشروط المحددة من قبل شركة التأمين.

المادة 21 : سقوط الأجل
إن عدم احترام أحد بنود هذه الاتفاقية من طرف المقترض يؤدي قانونا إلى فسخها بدون أي إجراء و في الحالات التالية :

- * في كافة الحالات المقررة قانونا.
 - * عدم تسديد المبلغ الأساسي للقرض و فوائده في الأجل المتفق عليها.
 - * عدم صحة تصريحات المقترض.
 - * رفض المقترض لزيادة في نسب فوائد القرض بسبب ارتفاع نسب فوائد القرض.
 - * التصفية القضائية للمقترض.
 - * وفاة المقترض.
 - * تعرض العقار المرهون لتلف أو التدهور الخطير بسبب إهمال المقترض.
 - * البيع الودي أو القضائي، جزئيا كان أم كاملا للعقار المرهون.
 - * تعرض المقترض لمتابعات قضائية من شأنها مصادرة كل أو بعض أملاكه.
 - * عدم استعمال المبالغ المقرضة للغايات المتفق عليها سوى في المادة 1 من هذه الاتفاقية.
- و بهذا إن المبالغ التي أصبحت مستحقة، ستكون منتجة للفوائد بالنسب المبينة بالمادتين 5 و 17 أعلاه.

المادة 22 : التبرئة من المصاريف و الرسوم

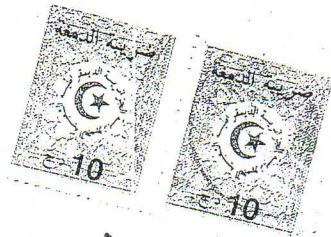
إن المصاريف و الرسوم المرتبطة بهذه الاتفاقية يتحملها و يؤديها المقترض الذي يلتزم بذلك.

المادة 23 : اختيار الموطن.

لتنفيذ هذه الاتفاقية و بالأخص لتثبيت صحة القيد بالمحافظة العقارية، فإن الأطراف اختارت موطنها بالعناوين المذكورة بهذه الاتفاقية و / أو بعنوان السكن موضوع القرض.

المادة 24 : الاختصاص القضائي

إن النزاعات التي قد تنشأ بسبب تنفيذ أو تفسير هذه الاتفاقية تكون خاضعة ، و في حالة عدم التسوية الودية ، للجهات القضائية المختصة التي تقع بدائرتها الوكالة، فرع الإستغلال أو مقر المديرية العامة لبنك التنمية المحلية.



→

مادة 25 : التفويضات

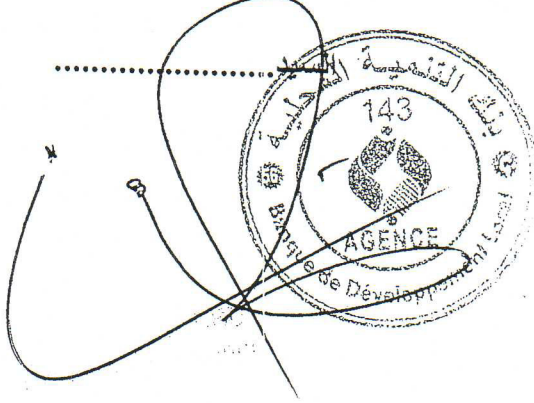
نح كافة التفويضات لحامل نسخة أصلية من هذه الاتفاقية لمباشرة الاجراءات الضرورية و كذا تلك متعلقة بالضمانات المطلوبة من قبل البنك في إطار هذا القرض.

مادة 26 : الاجراءات

' يمكن انجاز القرض موضوع هذه الاتفاقية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل و كذلك تلك المتعلقة بتسجيل ضمانات المتفق عليها لصالح بنك التنمية المحلية.

رکالة في 2017/07/06

عن بنك التنمية المحلية



إمضاء المقترض مع كتابة العبارة :

"أقرء و صدق عليه"

السيد(ة) حرم

أقرء و صدق عليه

4

مديرية	مديرية
مكتبية	مكتبية
و	و
01720979	01720979
صفحة	صفحة
رئيس	رئيس

