

جامعة امحمد بوقرة _ بومرداس
كلية العلوم الاقتصادية، والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم المالية والمحاسبة



مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي

تخصص:

مالية وبنوك

الموضوع:

آليات تسيير مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية
دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بومرداس -

تحت إشراف الأستاذ:

بوشنب موسى

من إعداد الطالب:

أجطوطاح سعيد أنيس

رقم المذكرة: 104

السنة الجامعية: 2021/2022 م

جامعة امحمد بوقرة _ بومرداس
كلية العلوم الاقتصادية، والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم المالية والمحاسبة



مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي

تخصص:

مالية وبنوك

الموضوع:

آليات تسيير مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية
دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بومرداس -

تحت إشراف الأستاذ:

بوشنب موسى

من إعداد الطالب:

أجطوطاح سعيد أنيس

رقم المذكرة: 104

السنة الجامعية: 2022/2021 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِهْدَاء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، أما بعد:

أهدي هذا العمل إلى:

من ربّتي وأنارت دربي وأعانتني بالدعاء ، أغلى إنسان في الوجود أُمي الغالية
إلى من عمل بجد في سبيل تعليمنا وأوصلني إلى ما أنا عليه أبي الكريم أدامه الله لنا
إلى سندي في الحياة أخواتي وفقهم الله في مشوارهم وأخي الصغير "بلال"

إلى خالي وجدي حفظهم الله وأطال في عمرهم

إلى جدتي الغالية رحمها الله وأسكنها فسيح جناته

إلى جميع أصدقائي بالأخص سناء

إلى كل من كان له الفضل في انجاز هذا العمل

شكر وتقدير

أحمد الله تعالى وأشكره على نعمه وحسن عونه، وأصلي وأسلم على خاتم الأنبياء والمرسلين، صلوات ربي وسلامه عليه.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى:

الأستاذ الفاضل الدكتور بوشنب موسى على حسن قبوله الإشراف على هذا العمل وتقديمه لنا النصيح والتوجيه.

السيدة المؤطرة خيضر مريم على حسن الاستقبال والمعلومات القيمة المقدمة طيلة فترة التبرص.

كما لا يفوتني أن أتوجه بالتحية والشكر إلى كافة أساتذة كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير لجامعة بومرداس،

كما لا يفوتنا أن نشكر جميع الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة، وذلك لتفضلهم بمناقشة هذا العمل من اجل تقييمه، وإلباسه ثوبا أكاديميا.

والحمد لله من قبل ومن بعد.

الملخص:

تعد البنوك التجارية أهم قنوات تجميع الأموال وتوزيعها من خلال قيامها بدور الوسيط بين المودعين والمقترضين سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين عن طريق العمليات المصرفية التي تقوم بها، ونعتبر عملية تحويل المدخرات إلى استثمارات من أهم الوظائف الأساسية للبنوك التجارية ومن هنا تظهر أهمية هذه الأخيرة كونها تعتبر أداة تزويد النشاط الاقتصادي برأس المال النقدي اللازم له، ومن ثم تحقيق التنمية الاقتصادية. وهكذا ومع اتساع نشاط البنوك التجارية وأهميتها وخطورة وظيفتها المتمثلة في تلقي الودائع، واستخدامها في القروض، ومن بين أهم هذه القروض نذكر العقارية منها، فإن منح هذا النوع من القروض يعتبر وظيفة أساسية للبنوك التجارية التي تعتبر من أخطر الوظائف التي تمارسها، كون هذه القروض العقارية التي تمنحها ليست ملكا لها بل في الغالب أموال المودعين فهذا ما يجبر المصرف على ضرورة الحيلة والحذر عند تقديم القرض للغير. إلا أن هذه البنوك تتعرض للعديد من المخاطر والتي تؤثر على أدائها ونشاطها وهي كثيرة ومتعددة لذلك يجب على البنك أن يحتاط ويقوم بمجموعة من الإجراءات والأساليب للوقاية من هذه المخاطر ويتجنبها وأن يكون متهيئ ويتجنب الوقوع فيها مرة ثانية حيث تعمل هذه المخاطر على تراجع في كفاءة البنوك وتهدد بقائها واستمرارها لذلك يجب انتهازها لأساليب عدة لمكافحة تلك المخاطر والتقليل من حدوثها.

Résumé

Les banques commerciales sont les canaux les plus importants de mise en commun et de distribution des fonds en agissant en tant qu'intermédiaires entre déposants et emprunteurs, qu'ils soient des personnes physiques ou morales par le biais de leurs opérations bancaires. Des fonctions les plus importantes des banques commerciales, D'où l'importance de ce dernier en tant qu'outil pour fournir à l'activité économique le capital monétaire nécessaire, réalisant ainsi le développement économique. Ainsi, à mesure que l'activité des banques commerciales se développe, leur pertinence et la gravité de leur fonction de réception des dépôts et de leur utilisation dans les prêts, parmi les plus importants sont l'immobilier. L'octroi de ces prêts est une fonction essentielle des banques commerciales, qui sont considérés comme l'un des plus dangereux, Le fait que ces hypothèques ne sont pas la propriété des déposants, mais souvent les fonds des déposants, oblige la banque à faire preuve de prudence lorsqu'elle prête à d'autres. Cependant, ces banques sont exposées à de nombreux risques qui affectent leur performance et leur activité. Elles sont nombreuses et multiples. Par conséquent, la banque doit prendre et mettre en œuvre une série de mesures et de méthodes pour prévenir et éviter ces risques et être préparée et éviter d'y retomber. Ces risques minent l'efficacité des banques, menacent leur survie et leur persistance.

فهرس المحتويات

المحتوى	الصفحة
الاهداء	
الشكر والتقدير	
الملخص	I
فهرس المحتوى	II-IV
قائمة الجداول	V
قائمة الأشكال	VI
قائمة الملاحق	VII
مقدمة	أ - د
الفصل الأول: البنوك التجارية والقروض المصرفية	27-5
تمهيد	6
المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية	14-7
المطلب الأول: نشأة البنوك التجارية	7-7
المطلب الثاني: مفهوم البنوك التجارية	8-7
المطلب الثالث: وظائف وأهداف البنوك التجارية	14-8
المبحث الثاني: أنواع البنوك التجارية وهيكلها التنظيمي	20-15
المطلب الأول: أنواع البنوك التجارية	16-15
المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للبنك التجاري	17-16
المطلب الثالث: موارد واستخدامات البنوك التجارية	20-17
المبحث الثالث: ماهية القروض البنكية	26-21
المطلب الأول: مفهوم القروض البنكية	21-21
المطلب الثاني: أهمية القروض البنكية	22-22
المطلب الثالث: اصناف القروض واجراءات منحها	26-23
خلاصة الفصل	27
الفصل الثاني: مدخل للقروض العقارية	49-29
تمهيد	29
المبحث الأول: ماهية القروض العقارية	35-30

31-30	المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية
32-31	المطلب الثاني: أهمية القروض العقارية
35-33	المطلب الثالث: أنواع القروض العقارية وميادين تطبيقه
38-36	المبحث الثاني: إدارة القروض العقارية
37-36	المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للقروض العقارية
37-37	المطلب الثاني: الدخول المتعلق بالقروض العقارية وتكاليفها
38_38	المطلب الثالث: إجراءات منح القروض العقارية.
49-39	المبحث الثالث: إدارة مخاطر القروض العقارية
43-39	المطلب الأول: مفهوم إدارة مخاطر القروض العقارية
46-43	المطلب الثاني: ضمانات القرض العقاري
49-47	المطلب الثالث: الإجراءات المعتمدة لتفادي مخاطر القرض العقاري
50	خلاصة الفصل
81-51	الفصل الثالث: دراسة ميدانية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
52	تمهيد
58-53	المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
54-53	المطلب الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتطور مهامه
56-54	المطلب الثاني: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة بومرداس والهيكل التنظيمي لها)
58-56	المطلب الثالث: موارد واستخدامات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
69-59	المبحث الثاني: إجراءات منح وتسيير القروض العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بومرداس
60-59	المطلب الأول: أنواع القروض العقارية المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بومرداس وتطور منحها
63-60	المطلب الثاني: متطلبات منح القروض العقارية في Cnep-Banque - وكالة بومرداس -
69-63	المطلب الثالث: تحضير ملف القرض ومعالجته على مستوى وكالة بومرداس
77-70	المبحث الثالث: وسائل إدارة وتسيير أخطار القروض العقارية من طرف Cnep Banque -وكالة بومرداس-

70-70	المطلب الأول: الأخطار المرتبطة بمنح القروض العقارية في Cnep Banque -وكالة بومرداس-
76-70	المطلب الثاني: وسائل تسيير أخطار القروض العقاري الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط -وكالة بومرداس-
77-76	المطلب الثالث: النتائج والتوصيات الخاصة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط-وكالة بومرداس-
78	خلاصة الفصل
81-80	خاتمة
86-83	قائمة المراجع
	الملاحق

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
19	موارد واستخدامات البنك التجاري	1
59	تطور منح القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	2

قائمة الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
12	وظائف البنوك التجارية التقليدية والحديثة	1
26	خطوات منح القروض	2
36	الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري	3
41	<u>أنواع المخاطر البنكية</u>	4
55	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة بومرداس)	5

قائمة الملحق

الصفحة	الملحق
59	الملحق رقم 01
63	الملحق رقم 02
64	الملحق رقم 03
67	الملحق رقم 04
68	الملحق رقم 05
69	الملحق رقم 06
68	الملحق رقم 07
74	الملحق رقم 08
74	الملحق رقم 09

المقدمة العامة

مقدمة عامة:

لدى البنوك أهمية كبيرة في بناء الهيكل الاقتصادي لأي دولة، فهي تعتبر دعامة أساسية في تطوير وتنمية مختلف قطاعات لاقتصاد الوطني.

ومن المؤسسات المصرفية التي يتكون منها الجهاز المصرفي البنوك التجارية وهذه البنوك تمارس الوساطة المالية حيث تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع المالية أي ودائع العائلات والمؤسسات والسلطات الحكومية والقيام بإقراض الأموال، فقرار الإقراض في البنوك يعد من أخطر القرارات على الإطلاق لأن تلك القروض التي تمنحها ليست ملكا لها بل هي أموال المودعين لديها، ولذلك ليس من اليسر أن تحصل البنوك على تلك الودائع ثم استردادها مرة أخرى بعوائد وأقل درجة من المخاطر، هذا ما يجبرها على ضرورة توخي الحيلة والحذر عند تقديمها للغير، واثناء أدائها لنشاط الإقراض تواجهها العديد من المشاكل خصوصا مع ارتفاع حدة المنافسة وزيادة حجم المعاملات المصرفية التي تقوم بها

وفي الآونة الأخيرة ازدادت ظاهرة تعثر القروض المصرفية الممنوحة على الرغم من أن منح القروض تتم وفق أسس وسياسات اقراضية، تهدف الى التقليل من حدة مخاطرها مستقبلا إلا أن تفاديهما كليا امرا مستحيلا،

إن توفير السكن اللائق والملائم يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول حيث توليه الحكومات أهمية بالغة وذلك لما تقدمه من أمن واستقرار للمواطن وتحقيق للسلم الاجتماعي ومن هذا الاشكال ظهرت إصلاحات جديدة على مستوى نظام تمويل السكن التي تهدف الى توفير الأموال ووضعها تحت تصرف الشرائح الاجتماعية ذات الإمكانات المحدودة للسماح لها بالحصول على السكن بشروط مقبولة

وعليه ظهر ما يسمى بالقرض العقاري الذي يمنح من طرف البنوك لفئات مختلفة، ومن هنا نطرح الإشكالية التالية:

كيف يتم تسيير مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية الجزائرية؟

ومن هذه الإشكالية تتبادر لدينا عدة أسئلة:

- ما المقصود بالبنوك التجارية والقروض العقارية؟
- ما هي الأليات المتبعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تسيير لمخاطر؟
- وماهي الأسس التي يعتمد عليها البنك لمنح القرض؟
- وماهي التقنيات المتبعة في تسيير الحد من مخاطر القروض العقارية؟

فرضيات الدراسة:

- تتمتع البنوك بفعالية كبيرة لتجنب المخاطر أثناء منح القرض
- القروض العقارية تمنح للأشخاص الطبيعيين فقط بغرض تمويلهم في شراء مسكن بنائه تهيئته او توسيعه
- يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك بمثابة بنك العقار في الجزائر وله مساهمة كبيرة في تمويل قطاع السكن في الجزائر

أهداف الدراسة:

من خلال دراستنا المتواضعة نهدف الى تحقيق الأهداف التالية:

التطرق الى الجوانب المتعلقة بالبنوك والقروض البنكية بصفة العامة والقروض العقارية بصفة خاصة فهم ومعرفة الطريقة التي يستعملها البنك في تعامل مع طلبات منح القرض وتجنب الوقوع في مشاكل التعثر

أسباب اختيار الموضوع:

تتمثل أسباب اختيار الموضوع في النقاط التالية:

- يمثل موضوع الدراسة جزء من التخصص الذي أدرسه: مالية وبنوك؛
- يعتبر من المواضيع الرئيسية المطروحة لدى اغلب الأشخاص
- إضافة معلومات جديدة لدعم البحث العلمي

منهج الدراسة:

بغية الإلمام والإحاطة بمختلف الجوانب الموضوع وتحليل ابعاده والإجابة على الإشكالية المطروحة واختبار صحة الفرضيات اتبعنا المنهج الوصفي من خلال الجانب النظري والمنهج وتحليلي لدراسة الحالة في الجانب التطبيقي.

الدراسات السابقة:

-بوزيان الكاملة، تسير مخاطر القروض في البنوك التجارية، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات سيل شهادة الماستر العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة بسكرة، 2014-2015، حيث تم إجراء

هذه الدراسة الى معرفة الطرق المالية وغير المالية تسمح بتقييم موضوعي لخطر القرض وهذا الاجراء وقائي لتقادي حدوثه وفهم واستيعاب الطريقة التي يستطيع البنك من خلالها التعامل مع اخطار القرض.

- بن شيحة هناء، أساليب ادارة المخاطر الائتمانية في البنوك التجارية في ظل مقررات لجنة بازل مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية تخصص نقود ومالية كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير بجامعة بسكر، 2013-2014 حيث تهدف هذه الدراسة إلى مراجعة التدابير والاجراءات التي تعدها البنوك التجارية ومنها البنك الخليج الجزائر لتطوير ادارة مخاطر الإئتمان لديها وفق المتطلبات لجنة بازل حيث توصلت الباحثة الى مجموعة من النتائج بان هناك أساليب لقياس المخاطر الائتمانية وكذلك مؤشرات لتقييم هذه المخاطر وذلك وفقا لاتفاقية بازل.

صعوبة البحث:

- هناك جملة من الصعوبات والعراقيل التي تقف عقبة أمام طالب العلم لعل أبرزها نقص المراجع والكتب الخاصة بموضوع القروض العقارية وهذا نظرا لحدثته وعدم التطرق له من طرف الكتاب، وكذا الدراسات الجامعية السابقة، إلا أننا ورغم الصعوبات بذلنا ما بوسعنا من اجل الحصول على أكبر قدر ممكن من المعلومات
- صعوبة الحصول على موافقة من قبل البنك للقيام بالدراسة التطبيقية.

الحدود المكانية والزمانية:

تم إجراء هذه الدراسة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ببيومرداس، وذلك خلال الفترة الممتدة من شهر مارس الى شهر ماي سنة 2022 خلال دراسة النيات تسيير مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية.

الفصل الأول: البنوك التجارية والقروض المصرفية

تمهيد.

يتكون الجهاز المصرفي لأي دولة من مجموعة البنوك العاملة في البلد، حيث لكل دولة بنك مركزي له حق الاشراف والمتابعة على وحدات القطاع المصرفي، والذي يختلف في كونه لا يستهدف الربح.

ومن المؤسسات المصرفية التي يتكون منها الجهاز المصرفي البنوك التجارية وهذه البنوك تمارس الوساطة المالية حيث تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع المالية أي ودائع العائلات والمؤسسات والسلطات الحكومية والقيام بإقراض الأموال وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل عبر ثلاث مباحث كالآتي:

المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية.

المبحث الثاني: أنواع البنوك التجارية وهيكلها التنظيمي.

المبحث الثالث: ماهية القروض البنكية.

المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية.

لقد احتلت البنوك التجارية منذ فترة طويلة أهمية بالغة في مختلف المنظومة الاقتصادية وتزداد أهميتها من وقت لآخر مع التطورات الهامة التي تطرأ على اقتصاديات الدول خاصة انها تقوم بتزويد المشاريع والقطاعات المختلفة.

المطلب الأول: نشأة البنوك التجارية.

ترجع نشأة البنوك التجارية إلى الفترة الأخيرة من القرون الوسطى، حيث قام بعض التجار والمزارعين والصاغة في أوروبا وبالذات في مدن البندقية وبرشلونة بقبول أموال المودعين بغية المحافظة عليها من الضياع وذلك لمقابل إصدار شهادات إبداع إسمية، وأقامت هذه المؤسسات تدريجياً بتحويل الودائع من حساب مودع إلى حساب مودع آخر سداداً للمعاملات التجارية.

ومنذ القرن الرابع عشر سمح الصاغة والتجار لبعض عملائهم بالسحب على المكشوف وقد أدى ذلك إلى إفلاس بعض المؤسسات، مما دفع بعض المفكرين في الربع الأخير من القرن السادس عشر إلى المطالبة بإنشاء أول بنك حكومي في البندقية باسم بيزا يالتوا، وفي عام 1609 أنشأ بنك أمستردام وكان غرضه الأساسي حفظ الودائع وتحويلها عند الطلب من حساب مودع إلى حساب مودع آخر والتعامل في العملات. وأجراء المقاصة بين السحوبات التجارية ومنذ بداية القرن 18 وبفضل انتشار الثورة الصناعية في دول أوروبا برزت الحاجة إلى بنوك كبيرة الحجم وقد تأسس العديد من البنوك التي اتسعت أعمالها وأقامت فروع في كل مكان، وكان لها أثر كبير في استخدام الشيكات المصرفية في تسوية المعاملات.¹

المطلب الثاني: مفهوم البنوك التجارية:

توجد عدة تعريفات للبنوك التجارية نوجز بعضها فيما يلي:

التعريف الأول: هي مؤسسة مالية تقوم بدور الوساطة بين المودعين والمقرضين، فأهم ما يميز البنوك التجارية عن غيرها من المؤسسات المالية الأخرى هو تقديم نوعين من الخدمات وهما: قبول الودائع، وتقديم القروض المباشرة لمنشآت الأعمال والأفراد وغيرهم.²

التعريف الثاني: هي تلك البنوك التي تقوم بقبول الودائع، تدفع عند الطلب أو لأجل وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وخدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية ودعم الاقتصاد القومي، وتباشر عملية

¹ فؤاد توفيق ياسين، أحمد عبد الله درويش، المحاسبة المعرفية في البنوك التجارية والإسلامية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، 1996، ص 01.

² محمد صالح الحناوي والسيدة عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية - البورصة والبنوك التجارية - ، الدار الجامعية، مصر 1998، ص 214.

تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج بما في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات.¹

التعريف الثالث: يعرف قانون النقد والقرض الجزائري 10/90 في مادته 114 البنوك التجارية على أنها: "أشخاص معنوية مهمتها الأساسية والعادية وإجراء العمليات الموضحة في المواد 110 إلى 113 من هذا القانون، بحيث تتضمن هذه المواد وصف الأعمال التي كلفت بها البنوك وهي تنحصر فيما يلي:

- العمل على جمع الودائع.
 - القيام بمنح القروض.²
 - توفير وسائل الدفع اللازمة ووضعها تحت تصرف الزبائن والسهر على إدارتها.
- التعريف الرابع:** المنشأة أو المؤسسة المالية التي تقبل الودائع من الأفراد والهيئات (الأشخاص المعنوية) تحت الطلب أو الأجل، ثم تستخدم هذه الودائع في فتح الحسابات وتقديم القروض (الائتمانية) بقصد الربح.³
- ومن خلال التعاريف السابقة نستنتج بأن البنوك التجارية هي: نوع من المؤسسات المالية التي يتركز نشاطها في قبول الودائع ومنح الائتمان والبنك التجاري بهذا المفهوم يعتبر وسيطا ماليا بين عارضي الأموال

وطالبيها بحيث يقوم بتجميع الأموال الفائضة من عند أصحاب الفائض المالي، وإقراضها لأصحاب العجز المالي مقابل نسبة فائدة".

المطلب الثالث: وظائف وأهداف البنوك التجارية

الفرع الأول: وظائف البنوك التجارية:

تعرف البنوك التجارية بأنها " تلك البنوك التي تقوم بصفة معتادة بقبول ودائع تدفع عند الطلب أو لأجل محددة، وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارج، كما تبشر عمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج، والمساهمة في إنشاء المشروعات ما يتطلبه من عمليات مصرفية وتجارية ومالية طبقا للأوضاع التي يقررها البنك المركزي".⁴

¹ حسين محمد سمحان وإسماعيل يونس يامن، اقتصاديات النقود والمصارف، ط1، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص 105.

² قانون النقد والقرض 10-90.

³ سلمان أبو دياب، اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1996، ص 110

⁴ د. السيد محمد أحمد السريني، محمد عزت محمد غزلان، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، قسم الاقتصاد، كلية التجارة، جامعة الإسكندرية، دار التعليم الجامعي للطباعة والنشر والتوزيع، ص 191.

تؤدي البنوك التجارية مجموعة من الوظائف تسمى الخدمات المصرفية، ويمكن تقسيم هذه الوظائف عموماً إلى قسمين: الوظائف التقليدية، والوظائف الحديثة.¹

أ- الوظائف التقليدية للبنوك التجارية:

وتتمثل في الوظائف التالية:

- 1- فتح الحسابات الجارية وقبول الودائع على اختلاف أنواعها.
- 2- تشغيل موارد البنك مع مراعاة مبدأ التوفيق بين السيولة والربحية والضمان أو الأمن ومن أهم أشكال التشغيل والاستثمار ما يلي:
 - أ- منح القروض والسلف المختلفة وفتح الحسابات الجارية.
 - ب- تحصيل الأوراق التجارية وخصمها.
 - ت- التعامل بالأوراق المالية من أسهم والسندات بيعاً وشراءً لمحففظتها أو لمصلحة عملائها.
 - ث- تمويل التجارة الخارجية من خلال فتح الاعتمادات المستندية.
 - ج- تقديم الكفالات وخطابات الضمان للعملاء.
 - ح- التعامل بالعملات الأجنبية بيعاً وشراءً والشيكات السياحية والحوالات الداخلية منها والخارجية.
 - خ- تحصيل الشيكات المحلية عن طريق غرفة المقاصة، وصرف الشيكات المسحوبة عليها.
 - د- المساهمة في إصدار أسهم وسندات شركات المساهمة.²
 - ذ- تأجير الخزائن الآمنة لعملائها لحفظ المجوهرات والمستندات والأشياء الثمينة.³

الوظائف الحديثة للبنوك التجارية:

أما بالنسبة للوظائف الحديثة فهي تشمل ما يلي:

- 1- تقديم خدمات استشارية للمتعاملين: من خلال إعداد الدراسات المالية المطلوبة للمتعاملين ومنه تحديد الحجم الأمثل للتمويل وكذا طريقة السداد ومدى اتفاقها مع سياسة المشروع في الشراء والإنتاج والبيع والتحصيل.
- 2- وظيفة خدمات أمناء الاستثمار: وتشمل توليفة واسعة من الخدمات التي يقدمها البنك لعملائه مثل:
 - سداد الالتزامات الدورية.
 - قامة المعارض السلعية داخلياً وخارجياً.
 - إقامة المزادات لبيع وشراء السلع

¹ سوري عدلي ناشير ، مقدمة في الإقتصاد و النقدي و المصرفي ، منشورات الحلبي الحقوقية ، دمشق ، ط1 ، 2005، ص 211.

² د.محمد مصطفى السنهاوري، إدارة البنوك التجارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2013، ص 84.

³ خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، دار وائل للنشر، الإسكندرية، ط2، 2000، ص 36.

- ممارسة عمليات بيع وشراء العقارات
- أية أعمال أخرى للعملاء طالما كانت مشروعة.
- 3- وظيفة التوزيع:** في المجتمعات ذات التخطيط الاقتصادي المركزي يتم توزيع كافة الأموال اللازمة للإنتاج أو إعادة الإنتاج والمتولدة من مصادر خارجة عن المشروع نفسه عن طريق المصرف، ويتم ذلك عادة بالطرق الائتمانية ولا توجد أي مؤسسة أخرى غير المصارف تزاوّل هذا النشاط في ظل ذلك النظام والذي انتهى تقريباً بانهيار الاتحاد السوفياتي.¹
- 4- خدمات مصرفية أخرى:** بالإضافة إلى العمليات والخدمات الرئيسية التي تقدمها البنوك التجارية فهناك خدمات ملحقة مختلفة منها:
 - خدمات البطاقة الائتمانية CARD CRIDIT
 - شراء وبيع الشيكات الأجنبية.
 - البنك الآلي. BANK AUTO ... إلخ.²
 ويضاف إلى هاتين المجموعتين من الوظائف الرئيسية للمصارف التجارية في المجتمعات التي تأخذ بمبدأ التخطيط المركزي للاقتصاد (الاقتصاد الموجه) وظائف أخرى أهمها:
- 5- وظيفة الإشراف والرقابة: Control and Supersision** تتولى المصارف في المجتمعات ذات التخطيط المركزي عملية توجيه الأموال المتداولة إلى استخداماتها المناسبة مع متابعة هذه الأموال للتأكد من أنها تستخدم فيما رصدت له من أغراض وللتأكد من مدى ما حققه استخدامها من أهداف محددة مسبقاً للمشروعات التي استخدمتها.³
- 6- بعض الوظائف الأخرى.⁴**
 - تمويل التجارة الخارجية من خلال فتح اعتمادات مستندية وتشتمل على اعتمادات للاستيراد وأخرى للتصدير ويحقق البنك التجاري أرباحه بصفة خاصة بمقدار الفرق بين الفوائد التي يودعها المودعين وتلك التي يتحملها المقترضين والعمولات والأجور التي يحصلها البنك مقابل تقديم الخدمات لعملائه.
 - قيام البنك بتحصيل مستحقات عملائه من مصادرها المختلفة سواء كانت هذه المستحقات شبكات أو كميات أو سندات آنية مستحقة لصالحها أو أسهم كذلك يدفع ديونهم لمستحقيه.
 - قيام البنك بتجميع مدخرات العملاء بشكل ودائع ادخار أو صندوق التوفير وإعطائهم فوائد منها ثم استثمار هذه المدخرات في شراء السندات.

¹ طاهر محسن الغالبي، وائل محمد إدريس، الإدارة الاستراتيجية، دار وائل للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، 2007، ص

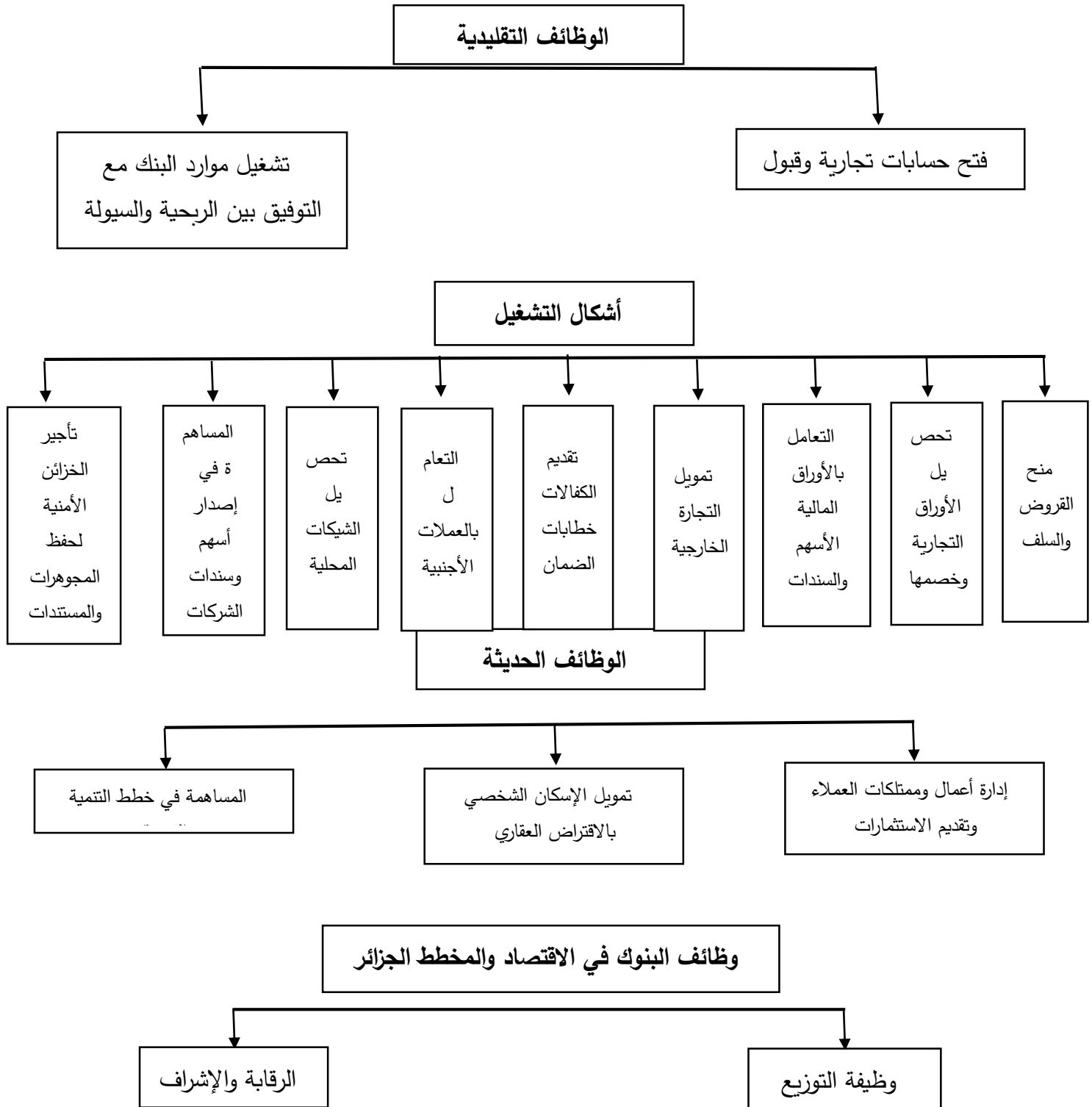
² حمد كمال خليل الحمزاوي، اقتصاد الائتمان المصرفي، منشأة المعارف، مصر، ط2، 2000، ص 48.

³ د. محمد مصطفى السهوري، مرجع سابق، ص 85.

⁴ خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، مرجع سابق، ص 15.

- قيام البنك بالتعامل في الأوراق المالية على اختلاف أنواعها سواء لمصلحة عملائه أو لمصلحته الشخصية، استبدال البنك للعملات الأجنبية بالعملة الوطنية والعكس لصالح العملاء .
- تأجير البنك خزائن صغيرة لعملائها يحتفظون فيها بمنقولاتهم الغالية من مجوهرات أوراق مالية نقود وغيره.

شكل رقم 01: وظائف البنوك التجارية التقليدية والحديثة



المصدر: أ. فائق الشفيع، أ. عبد الرحمن السالم، محاسبة البنوك، دار المسيرة النشر والتوزيع والطباعة، عمان-الأردن،

ص 32 .

الفرع الثاني: أهداف البنوك التجارية

يمثل البنك التجارية أهمية كبيرة في الاقتصاد تختلف حسب الوظائف التي يؤديها وقد أشار البعض أن أهداف البنوك التجارية تنقسم إلى ما يلي¹:

- 1- **أهداف عامة:** وهي تلك الأهداف التي تتعلق بالسياسة العامة للبنك مثل تحقيق نمو في حجم ربحية البنك بمعدلات أكبر من المنافسين في السوق المصرفية.
 - 2- **أهداف وظيفية:** وهي تلك الأهداف التي تتعلق بالنواحي التنفيذية مثل الأهداف التي تتعلق بعلاقات البنك مع العملاء واختيار العمالة وغيرها...
- كما يرى البعض الآخر أن أهداف البنك التجاري تنطلق من السمات التالية:

- 1- **الربحية:** يتكون الجانب الأكبر من مصروفات البنك من تكاليف ثابتة تتمثل في الفوائد على الودائع، وهذا يعني وفقا لفكرة الرفع المالي أن أرباح تلك البنوك أكثر تأثيرا بالتغيير في إرادتها ذلك بالمقارنة مع مؤسسات الأعمال الأخرى لذا يقال أن البنوك التجارية تعد من أكثر المؤسسات الأعمال تعرضا لأثار الرفع المالي فإذا ما زادت إيرادات البنك بنسبة معينة ترتب على ذلك زيادة الأرباح بنسبة أكبر على العكس من ذلك إذا انخفضت الإيرادات بنسبة معينة انخفضت الأرباح بنسبة أكبر بل قد تتحول أرباح البنك إلى خسائر و هذا يقتضي من إدارة البنك ضرورة السعي بزيادة الإيرادات و تجنب حدوث انخفاض فيها.
- و إذا كان للاعتماد على الودائع - كمورد رئيسي لموارد البنك المالية بعض الجوانب السلبية نتيجة التزام البنك بدفع فائدة عليها سواء حقق أرباح أو لم يحقق، فإن للاعتماد على الودائع ميزة هامة ، فالعائد الذي يحققه البنك على استثماراته عادة ما يقل عن العائد الذي يطلبه ملاكه، و من ثم إذا اعتمد البنك على أموال الملكية في تمويل استثماراته، فسوف يقلل أبوابه من اليوم الأول، بل وربما لا يفتح أبوابه على الإطلاق، أما الاعتماد على الودائع كمصدر رئيسي لتمويل الاستثمارات فيحقق البنك حافة صافي الفوائد التي تتمثل في الفرق بين الأرباح المتولدة عن الاستثمار تلك الودائع وبين الفوائد المدفوعة عليها، وبالمطبع يذهب هذا الفرق إلى ملاك البنك، مما يجعل العائد الذي يحصلون عليه أكبر بكثير من العائد على الاستثمار، هذا ويطلق أحيانا على حافة صافي الفوائد بعائد الرفع المالي أو عائد المتاجرة بالملكية، أي العائد الناجم عن الاعتماد على أموال الغير في تمويل الاستثمارات .

- 2- **السيولة:** يتمثل الجانب الأكبر من موارد البنك المالية في ودائع تستحق عند الطلب، ومن ثم يكون البنك مستعدا للوفاء 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

¹ الطاهر عبد الله، النقود والبنوك والمؤسسات المالية، مركز اليزيد للنشر، 2006، ص120

لبعض الوقت، فإن مجرد إشاعة عن عدم توفر سيولة كافية لدى البنك كفيلة بأن تزعزع ثقة المودعين، ويدفعهم فجأة لسحب وودائعهم، مما قد يعرض البنك للإفلاس.

3- **الأمان:** يتسم رأس مال البنك التجاري بأنه صغير نسبياً، إذا ل تزید نسبته إلى صافي الأصول عن 10 % عادة، و هذا يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمودعين، الذين يعتمد البنك على أموالهم كمصدر للاستثمار فالبنك لا يستطيع أن يستوعب خسائر تزيد عن قيمة رأس المال، فإذا زادت الخسائر عن ذلك فقد تلتهم جزء من أموال المودعين، والنتيجة هي إفلاس البنك لذلك يسعى البنك دائماً لكسب ثقة المودعين وهو يحرس كامل الحرس على أموالهم بما يمليه المنطق والقانون، أي أخذ مطالب بإعادة الحق إلى أهله حيث يعبر عن هذا الحرص بضمانات يطلبها عن إقراضه للآخرين.¹

4- **النمو:** يصل البنك إلى هدف النمو من خلال تعظيم أرقام نشاط الإقراض والإيرادات المتولدة عنه والتي لا تتم إلا بجهد إنمائي منظم ومكثف يراعي شروط الإقراض الجيد واستقطاب عملاء متميزين والتقييم المستمر لأداء ولسياسات البنوك المنافسة بالسوق، حيث يكون على عاتق إدارة البنك تحقيق التوازن في نمو البنك يتناسب مع حجم موارده، والفرص التسويقية المتاحة أمامه، ودرجة العائد الممكن تحقيقه ودرجة المخاطرة المصاحبة.

وتقرض السمات المشار إليها ثلاث أهداف تهدي بها إدارة البنك التجاري، يتمثل الهدف الأول في تحقيق أقصى ربحية Profitability من خلال زيادة الإيرادات طالما إن الجانب الأكبر من التكاليف هو من النوع الثابت وأن انخفاض في الإيرادات كفيل بأن يصاحبه انخفاض أكبر في الأرباح، أما الهدف الثاني فيتمثل في تجنب التعرض لنقص شديد في السيولة Liquidity لما لذلك من تأثير على ثقة المودعين فيه، وأخيراً يتمثل الهدف الثالث في تحقيق أكبر قدر ممكن من الائتمان للمودعين Safety على أساس رأس مال صغير ولا يكفي لتحقيق الحماية المنشودة لهم، هذا ومن المتوقع أن تؤثر الأهداف الثلاثة (الربحية - السيولة - الأمان) على تشكيل السياسات الرئيسية التي تحكم الأنشطة المصرفية ويمكن ذكرها فيما يلي:

- جذب الودائع.
- تقديم القروض.
- الاستثمار في الأوراق المالية.

¹ زياد رمضان، إدارة البنوك، دار البداية للنشر، طبعة 1، 2008، ص

المبحث الثاني: أنواع البنوك التجارية وهيكلها التنظيمي.

المطلب الأول: أنواع البنوك التجارية.

1- **البنوك التجارية:** البنك التجاري هو البنك عام النشاط وغير متخصص حيث يتلقى الايداعات ويمنح القروض لكافة الافراد والمؤسسات مختلفة الأنشطة الاقتصادية والتجارية ويقوم نشاط البنك في الأساس على التمويل قصير الأجل.

وتشهد البنوك التجارية مرونة كبيرة في هذا المجال اذ لم تعد وظائفها تقف عند الوظائف النقدية او التمويل التقليدية بل تقوم بعدد من الأنشطة التي تقدر عليها عائد كبير وتتمثل في:

أ- **البنوك التجارية ذات الفرع:** تتم العمليات المصرفية من خلال فروع في مكان واحد او أكثر من مكان وبذلك تتم الرقابة على هذه الفروع من خلال المركز الرئيسي للبنك حيث تقوم الفروع بكافة الأعمال ومتوسط الأجل كما تتعامل في مجالات الصرف الأجنبي وغيرها من العمليات المصرفية.

ب- **البنوك التجارية ذات الوحدة الواحدة:** تتم الخدمات المصرفية مثل هذه البنوك من خلال بنك موجود في مكان واحد ويعتبر هذا النوع شائعاً في الولايات المتحدة الأمريكية بسبب العرف والقانون والقدر على مقابلة حاجات العملاء

تطورت البنوك بدورها فظهرت البنوك التجارية ثم المخصصة وبنوك الاستثمار والأعمال ثم ظهر البنك المركزي.

2- **البنوك الاستثمارية:** وهي مؤسسات مالية وسيطة تقوم بتجميع الأموال من المساهمين او من خلال طرح السندات في السوق المالية ووضعها تحت تصرف المستثمرين بمنحهم التمويل طويل الأجل في العادة.

3- **بنوك التجار:** وهي البنوك التي تقدم خدمات عديدة مثل قبول الكمبيالات او اصدار الأوراق المالية وإدارة محافظ الأوراق المالية، وتقديم الاستشارات للمشروعات والمصارف المختلفة في المجال النقدي والاقتصادي في الاندماج.

4- **البنوك المخصصة:** وهي البنوك المخصصة في منح الائتمان لنوع محدود من النشاط بحيث يقتصر عملها على هذا النشاط دون غيره مثل البنوك العقارية والزراعية والصناعية.

5- **البنوك الشاملة:** وهي البنوك التي لم تعد تقيد تتعامل مع نشاط معين او في منطقة او اقليم معين واصبحت تحصل على الأموال من مصادر متعددة وتوجهها الى مختلف الأنشطة، واهم ما يميز هذا البنوك شمولية الأعمال وتنوعها والمرونة الكبيرة في تقديم الخدمات المصرفية والجديد والابتكار.

6- **البنوك الإسلامية:** هي تلك البنوك التي تمارس العمليات المصرفية في حدود احكام الشريعة الإسلامية هذا وستحدث بإذن الله على البنوك والتفضيل في موقع الحق.

- 7- **البنوك الإلكترونية:** وهي بنوك تعمل بالكامل من خلال الأنترنت حيث تتم المعاملات والعلاقات فيها خلال الوسائل الإلكترونية وليس المقاء المباشر وتعرف هذه البنوك باسم البنوك الافتراضية.
- 8- **البنوك المركزية:** سبق وبيننا ان تطور البنوك التجارية ادى الى القاء العاتق على كاهل الدولة لحماية اموال المودعين فيها بشكل خاص وحماية الاقتصاد بشكل عام وهذا بدوره دفع الحكومات الى انشاء بنوك لها للقيام بهذه المهمة سميت بالبنوك المركزية او بنوك الدولة.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للبنك التجاري.

ليس هناك شكل تنظيمي موحد للبنوك التجارية، وإنما يختلف هذا الشكل باختلاف مزيج الخدمات التي يقدمها البنك. بالإضافة إلى أن حجم البنك يؤثر على شكل التنظيم الذي يتخذه ويمكن تصور الهيكل التنظيمي لبنك تجاري من البنوك الكبيرة الحجم والتي تتنوع خدماتها من خلال تصور للإدارات التي قد يتضمنها وكذلك الوظائف التي يقوم بها كل قسم داخل هذه الإدارات. وتتمثل الإدارات الرئيسية للبنك في أربع إدارات: إدارة القروض والائتمان، وإدارة التمويل، وإدارة العمليات، وإدارة الأموال المؤتمن عليها من الغير¹.

الفرع الأول: إدارة القروض

تركز هذه الإدارة أساساً على تقديم الأنواع المختلفة من القروض. وبالنسبة للبنوك الكبيرة الحجم لا يكون هناك قسم لكل نوع من أنواع القروض. فمثلاً قد يكون هناك قسم للقروض التي تقدم لمشركات الكبيرة، وقسم للقروض التي تقدم لأصحاب الخدمات المهنية المختلفة، وقسم لقروض المؤسسات المالية، وقسم لقروض شركات التأمين وقسم للقروض التي تقدم إلى تجار وسماسرة الأوراق المالية. كما أن هناك أقساماً بالبنوك الكبيرة الحجم لكل من القروض الاستهلاكية للعملاء، وكذلك قسم للتأجير. وبالنسبة للبنوك التي يكون لها تعاملات خارجية فيكون لديها قسم لمقروض الاجنبية أو للحسابات الخارجية.

كما تتم تحميل طلبات القروض والائتمان من خلال متخصصين، وذلك في أقسام خاصة وهي قسم تحميل طلبات الائتمان، وقسم الكمبيالات الذي يتم فيه توقيع العميل على أقساط القرض والفائدة، وأخيراً قسم الشؤون القانونية وهو المسؤول عن رقابة عمليات منح الائتمان.

الفرع الثاني: إدارة التمويل

ومهمة هذه الإدارة هي الحصول على الأموال التي يستخدمها قسم القروض والائتمان في تقديم القروض. فمعظم الأموال يتم الحصول عليها من خلال قسم الودائع بأنواعها المختلفة سواء جارية أو لأجل أو ادخارية، بالإضافة إلى قسم البنوك الأخرى المتعاملة مع البنك والتي يتم الحصول على الأموال فيه من خلال المقاصة بين الشيكات وتقديم الخدمات الاستشارية لهذه البنوك. كما تشتمل هذه الإدارة على قسم الاستثمار

¹ محمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2000، ص 217-220.

الذي يختص بالاتجار في الأوراق المالية سواء طويلة أو قصيرة الاجل. وكذلك قسم التخطيط والتسويق والذي تقع عليه مهمة تسويق الخدمات المالية بالإضافة إلى تطوير هذه الخدمات أو تقديم خدمات جديدة من أجل النمو والتوسع في المستقبل. وأخيرا قسم الرقابة والمحاسبة المالية والذي يتولى مراقبة السجلات المالية للبنك والتأكد من سلامة العمليات المحاسبية سواء بالنسبة لمتدفق النقدي الداخل أو الخارج.

الفرع الثالث: إدارة العمليات

وتتولى هذه الإدارة شؤون البنك والتسهيلات المادية التي يملكها أو التي يستخدمها في عملياته اليومية مثل قسم حفظ السجلات واجراءات التسجيل الخاصة بكل من الايداعات أو المسحوبات وكذلك القروض للعديد من الأنواع المختلفة للعملاء. بالإضافة إلى قسم الكمبيوتر أو نظم المعلومات. وكذلك قسم شؤون العاملين والذي يختص بحفظ سجلات العاملين وبرامج تدريبهم. كما تشمل هذه الادارة على قسم للصرافة سواء صرافة آلية أو بشرية، وكذلك قسم الأمن وذلك للحفاظ على أموال المودعين وممتلكات البنك. وأخيرا قسم إدارة النقدية والذي يتولى الرصيد النقدي ومتطلبات السيولة اليومية سواء لأفراد أو منشآت الأعمال.

الفرع الرابع: إدارة الأموال المؤمن عليها من الغير

تتولى هذه الإدارة مهمة تقديم العديد من الخدمات الائتمانية سواء للأفراد أو منشآت الأعمال بخلاف المهمة الرئيسية لإدارة القروض والائتمان وهي تقديم القروض بأنواعها المختلفة. ومن أمثلة هذه الخدمات الأقسام التي تتولى إدارة أموال التقاعد سواء بالنسبة لمعاملين بالبنك نفسه أو للأفراد أو منشآت الأعمال. وكذلك القسم الذي يتولى إدارة شؤون الأملاك العينية المملوكة للعملاء مثل الأراضي والمباني، بالإضافة إلى القسم الخاص بتقديم خدمة الاتجار في الأوراق المالية لصالح العملاء وتقديم المصالح والخدمات التسويقية لهم.

وهكذا نرى أن البنوك التجارية من خلال العديد من الخدمات التي تقدمها والوظائف التي تؤديها أصبحت مجالا خصباً للإدارة، حيث يقع على عاتق المديرين الآن إدارة هذه الوظائف بكفاءة، وذلك نظرا لأهمية هذا القطاع في الاقتصاد وتوسع نشاطه عن ذي قبل.

المطلب الثالث: موارد واستخدامات البنوك التجارية.

أولا :موارد البنوك التجارية:

ويتمثل هذا الجانب في المصادر المختلفة لموارد البنك التي تعد التزامات تجاه الغير، وتشتمل على ما يلي:

1. الموارد الذاتية (الداخلية): ويشمل:

- رأس المال: "ويتكون من الأموال التي دفعها أصحاب البنك التجاري لتكوين رأس المال الأسمى

للبنك، وهو لا يشكل إلا نسب ضئيلة من إجمالي الخصوم وأنه بمثابة حساب مدين للمؤسسين".¹ ومع ذلك فهو يعتبر مؤشرا لمتانة المركز المالي للمصرف، وعادة تفرض التشريعات المصرفية حدودا دنيا على رأس المال ولا تمنع من زيادته بعد التأسيس، ولكنها تحول دون سحبه إلا في حالة إشهار الإفلاس أو مواجهة خسارة ما لتلبية غرض استثماري معين.²

• **الاحتياطات:** وهي عبارة عن ذلك الجزء المقطوع من أرباح البنك خلال سنوات عمله وتقسم إلى قسمين:

- **الاحتياطي القانوني:** وهو ما يلزم به البنوك التجارية باحتجازه كنسبة معينة من الأرباح سنويا لتكوينه.
 - **الاحتياطي الخاص:** ويحدده مجلس إدارة البنك، وهو نسبة من الأرباح السنوية، ويحتفظ به لتدعيم المركز المالي أو لمواجهة خسارة غير متوقعة³، ويعتبر هذا الاحتياطي اختياري.
2. **الموارد غير الذاتية (الخارجية):** وتشمل:
- **الودائع:** ويمثل هذا القسم من الحسابات أكبر مبلغ من خصوم البنك، ويتكون من المبالغ يودعها العملاء في الحسابات الجارية، وحسابات الودائع التي يحصل منها البنك على فوائد وحسابات التوفير
 - **شيكات وحوالات واعتمادات دورية مستحقة الدفع:** هي عبارة عن ذمم والتزامات على البنك يكون ملزما بتسديدها عند تاريخ الاستحقاق.⁴
 - **مستحق للبنوك:** ويمثل التزامات البنك التجاري لبنوك أخرى محلية كانت أو أجنبية، حيث تنشأ هذه الالتزامات عند نقص السيولة.⁵

ثانيا: استخدامات البنوك التجارية

ويقصد بها كافة حقوق البنك لدى الغير، ويعبر عن الجانب الدائن في ميزانية البنك، وتبين الاستخدامات المختلفة لأموال البنك، وهي كما يلي:

- **الأرصدة النقدية الحاضرة:** وتمثلها النقود الحاضرة التي يحتفظ بها البنك في خزائنه، والتي تتخذ أساسا شكل الأوراق النقدية القانونية والنقود المساعدة، وما يكون في حيازته من عملات أجنبية، وهي تمثل خط الدفاع الأول لمواجهة طلبات السحب الفورية لعملاء البنك

¹ زياد سليم رمضان، إدارة الأعمال المصرفية، دار صفاء للطباعة والنشر، عمان، الطبعة السادسة، 1997، ص 28 .
² محمد يونس، عبد المنعم مبارك، النقود وأعمال البنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 247.

³ عادل أحمد حشيش، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004، ص 210.

⁴ زينب عوض الله، اقتصاديات النقود والمال، الدار الجامعية، بيروت، 1991، ص 123.

⁵ إسماعيل محمد هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، دار النهضة العربية للطبع والنشر، بيروت، 1996، ص 64 .

- **الحوالات المخصصة:** وتعني كل ورقة قابلة للخصم لدى البنك التجاري، وهي نوعان:
 - **أذونات الخزينة:** وهي عبارة عن دين قصير الجل تصدره الدولة، وذلك لتغطية نفقاتها لعدم التوافق الزمني بين الإيرادات بميزانية الدولة.¹
 - وتقوم البنوك التجارية بشرائها للاحتفاظ بها حتى يحين موعد استردادها، وهذا بعد فترة قصيرة لا تتجاوز 3 أشهر.
 - **الأوراق التجارية:** وتشمل الكمبيالة والسند الأذني تقبل البنوك التجارية بخصمها للعملاء، وغالبا تكون هذه الأوراق مستحقة داخل الدولة، ولكنها قد تكون مستحقة الدفع في الخارج في بعض الأحيان، ويتوقف حجم التوظيف على سياسة كل بنك، والموقف المنتظر لأصحاب الودائع والتقلبات التي يتعرض لها أصحاب القروض.
 - **محفظة الأوراق المالية:** وتتضمن استثمارات البنك التجاري (ممتلكات البنك من أوراق سواء كانت الأوراق المالية خاصة، وهي الأسهم والسندات التي تصدرها المشروعات الخاصة والأوراق المالية العامة، وهي السندات التي تصدرها الدولة.²
 - **القروض والسلفيات:** تستخدم البنوك التجارية جزء لا يستهان به من الودائع في عمليات الإقراض والسلفيات قصيرة الأجل بصفة أساسية والمتوسط وطويل الأجل، ولكن في الحدود التي لا تؤثر على سيولة البنك، وفي الجدول الآتي نبين العناصر الأساسية المكونة لميزانية البنك لتجاري المختلفة لأموال البنك، وهي كما يلي:

¹ محمد عبد العزيز عجمية، مدحت محمد العقاد، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1981.

² أحمد زهير شامية، النقود والمصارف، دار زهران للنشر، عمان 1993، 268.

الجدول رقم 02: موارد واستخدامات البنك التجاري.

الأصول (الاستخدامات)	الخصوم (الموارد)
1. الأرصدة النقدية الحاضرة	1. الموارد الذاتية:
- نقود حاضرة في خزانة البنك.	• رأس المال
- أرصدة نقدية مودعة لدى البنك المركزي.	• الاحتياطات
- شيكات وحوالات وأوراق مالية تحت التحصيل	- احتياطي قانوني
	- احتياطي خاص
2. حوالات مخصومة	2. الموارد غير الذاتية.
- أدونات الخزينة	• شيكات وحوالات واعتمادات دورية مستحقة الدفع
- أوراق تجارية	• مستحق للبنوك
3. محفظة الأوراق المالية استثمارات البنك	• الودائع
- أوراق مالية خاصة أسهم وسندات خاصة)	- الجارية.
- أوراق مالية عامة (سندات حكومية)	- لأجل.
4. قروض وسلفيات	- لإخطار.
- قصيرة الأجل.	- التوفير.
- متوسطة الأجل.	
- طويلة الأجل.	
مجموع الأصول	مجموع الخصوم

المصدر: من اعداد الطالب بالاعتماد على ميزانية البنك التجاري

المبحث الثالث: ماهية القروض البنكية.

تعد القروض المصرفية الاستخدام الرئيسي لودائع المصارف التجارية وعمليات الاقراض وهي الخدمة الرئيسية التي تقدمها المصارف التجارية وفي نفس الوقت المصدر الرئيسي لربحها ولذلك هناك عدة اعتبارات يجب مراعاتها عند منح القروض بأنواع المختلفة.

المطلب الأول: مفهوم القروض البنكية

تعرف القروض البنكية او الاقراض: هي عملية يضع من خلالها المقرض مبلغ مالي تحت تصرف المقرض بموجب عقد يتضمن كل من المدة، معدل، الفائدة، الضمانات، طريقة التسديد. تعرف أيضا: هي تمك الخدمات المقدمة للعملاء، والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد المؤسسات والمنشآت بالأموال اللازمة.¹

تقديم مبلغ معين من المال دفعة واحدة من قبل المصرف إلى العميل.²

هو الثقة التي يوليها البنك لعميله في إتاحة مبلغ معين من المال لاستخدامه في غرض محدد لفترة معينة يتم سداؤه بشروط معينة ويتم سداؤه بشروط معينة مقابل عائد مادي متفق عليه.

ويعرف كذلك على أنه الثقة التي يوليها البنك لشخص ما سواء كان هذا الشخص طبيعيا أو اعتباريا بحيث يضع تحت تصرفه مبلغا من النقود أو يكلفه لفترة محددة يتفق عليها بين الطرفين يقوم في نهايتها بالوفاء بالتزاماته نتيجة بما يتمتع به من سمعة طيبة واحترامه لتعهداته.³

هو الثقة في العلاقات ما بين الأفراد.⁴

ويعرف الائتمان بلغة الاقتصاد أي يعني تسليف المال لتثمينه في الإنتاج والاستهلاك وهو يقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة والمدة.

¹ د. سليمان، ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر، 2012، ص 29

² د. صلاح إبراهيم شحاتة، ضوابط منح الائتمان المصرفي من منظور قانوني مصرفي، دار النهضة العربية والنشر والتوزيع، ص 11، 12.

³ د. أحمد زهير شامية، النقود والمصارف، مرجع سابق، ص 237 .

المطلب الثاني: أهمية القروض البنكية

تعتبر القروض المصرفية المورد الأساسي الذي يعتمد عليه البنك في الحصول على إيراداته إذ تمثل الجانب الأكبر من استخداماته ولهذا تتضح لنا أهمية الائتمان والدور الذي يلعبه ويمكن تلخيصها في النقاط التالية:

أولاً: أهمية القروض البنكية:

يساعد الائتمان النقود القانونية في استحداث قدر من وسائل دفع يتناسب حجماً ونوعاً مع متطلبات الحياة الاقتصادية للمجتمع ليس هذا فحسب بل إن الائتمان قد يسمح أن يتم عن طريقه التعامل بين الأفراد دون الحاجة لاستعمال النقود.

لعب الائتمان دوراً كبيراً، في زيادة كفاءة عملية تخصيص الموارد في المجتمع سواء في مجال الاستهلاك يسمح الائتمان للأفراد بتوزيع إنفاقهم عبر الزمن بالطريقة التي تحقق لهم إشباع كلي.

يلعب الائتمان دوراً كبيراً أيضاً فيما يتعلق بتحديد مستوى الدخل القومي النقدي، حيث من المتوقع أن ينخفض مستوى الدخل، إذا كان المعدل الائتماني ضئيلاً ويرتفع إذا كان كبيراً.¹

اعتبار القروض المورد الأساسي الذي يعتمد عليه البنك من الحصول على إيراداته لذلك تتولى البنوك التجارية القروض المصرفية عناية خاصة كما تمثلها من نسبة كبيرة.

ويضاف إلى ذلك ارتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك التجارية يشير دائماً إلى تفاقم أهمية الفوائد والعملات وما في حكمها كمصدر للإيرادات والتي تمكن من دفع الفائدة المستحقة للمودعين في تلك البنوك وتدبير قدر ملائم من الأرباح مع إمكانية احتفاظ البنك بقدر من السيولة.

وتعد القروض المصرفية التي تعطيها البنوك التجارية من العوامل الهامة لعملية خلق الائتمان والتي تنشأ عنها زيادة الودائع والنقد المتداول، كمية وسائل الدفع، وتلعب القروض دوراً هاماً في تمويل حاجة الصناعة والزراعة.

- فالأموال المقرضة تمكن المنتج من شراء مواد أولية ورفع أجور العمال لعملية الإنتاج وتمويل المبيعات الآجلة.

- كما تساعد القروض الوسطاء تجار الجملة والتجزئة في الحصول على السلع وتخزينها ثم بيعها إما بالنقد أو بالأجل وباختصار تستخدم القروض في عمليات الإنتاج.²

¹ أ.د. زينب عوض لله. أ.د. أسامة محمد الفولي، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي، مرجع سابق، بيروت-لبنان، ص 82، 84.

² د. عبد المطلب عبد الحميد، مرجع سابق، ص 104.

المطلب الثالث: اصناف القروض واجراءات منحها

أولاً: اصناف القروض

تختلف القروض عى آجالها، وتبعا للمقترضين والأغراض التي تستخدم فيها، والضمانات المقدمة وبالتالي تبويب القروض تبعا لذلك يسيل عى البنك تتبع نشاطه وبمعرفة الأسباب التي أدت إلى تقدمه أو تأخره، وفيما يمي تناول أنواع القروض المصرفية من خلال تمك المعايير للتبويب.

1- تبويب القروض بحسب آجالها: وتقسيم القروض طبقا لهذا المعيار إلى:

1-1 قروض قصيرة الأجل: ومدتها عادة لا تزيد عن سنة وتستخدم أساسا في تمويل النشاط الجاري للمنشأة.

1-2 قروض متوسطة الأجل: ويمتد آجلها إلى خمس سنوات بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالي للمشروعات، مثل شراء آلات جديدة لمتوسع بوحدة جديدة، أو إجراء تعديلات تطور من الإنتاج.

1-3 قروض طويلة الأجل: وتزيد مدتها عن خمس سنوات بغرض تمويل مشروعات الاسكان واستصلاح الأراضي وبناء المصانع، ويمكن أيضا تقسيم القروض حسب آجالها إلى:

أ. **قروض مستحقة الطلب:** أي يحق للبنك طلب سدادها أي وقت يشاء للمقترضين الحق في أدائها عندما يريدون.

ب. **قروض ممنوحة الأجل:** وتقسم إلى قروض قصيرة ومتوسطة وطويلة.

2- تبويب القروض حسب الأغراض: وتقسم القروض حسب هذا المعيار إلى:

2-1 قروض استهلاكية: وتستخدم للحصول على سلع الاستهلاك الشخصي، أو لدفع مصروفات مفاجئة لا يمكن للدخل الحالي للمقترض من مواجهتها، ويتم سدادها من دخل للمقترض في المستقبل، أو تصفية لبعض ممتلكاته وتقديم ضمانات لها.

2-2 القروض الإنتاجية: وهي التي تمنح بهدف تمويل تكوين الأصول الثابتة للمشروعات كما تستخدم في تدعيم الطاقات الإنتاجية لها عن طريق تمويل شراء مهمات الصنع والمواد الخام اللازمة للإنتاج، ومن هذه القروض ما يستخدم في تمويل تكوين مشروعات التنمية الاقتصادية.

2-3 القروض التجارية: وهي تلك القروض الممنوحة لأجل قصيرة إلى المزارعين المنتجين والتجار لتمويل عملياتهم الإنتاجية والتجارية وطابعها موسمي، وتختلف البنوك في اهتمامها بهذا النوع من القروض فمنها ما يتخصص في تمويل الزراعة والحصاد ومنها ما يفضل أنشطة أخرى.

2-4 القروض الاستثمارية: تمنح القروض الاستثمارية لبنوك الاستثمار وشركات الاستثمار لتمويل اكتتابها في سندات وأسهم جديدة وتمنح القروض الاستثمارية في شكل قروض لتمويل الدورة الاستثمارية عند الطلب أو لأجل لسماسة الأوراق المالية.

3- تبويب القروض بحسب الضمان

3-1- قروض مضمونة: وهي التي يقدم مقابلها ضمانات عينية، أو شخصية وبالتالي تنقسم إلى:

3-1-1- قروض بضمان شخصي: وتمنح دون ضمان عيني، بل يعتمد البنك على مكانة المركز المالي للعميل.

3-1-2- قروض بضمان عيني: وقد تكون قروض بضمان بضائع، تودع لدى البنك كتأمين للقرض أو قروض بضمان الأوراق المالية، ويودع لدى البنك أسهم وسندات يشترط فيها أن تكون جيدة وسهلة التداول.

3-2- قروض غير مضمونة: ويكتفي فيها بوعده المقترض بالدفع إذا لا يقدم عنيا أي أصل عيني أو ضمان شخصي لمرجوع إليه في حالة عدم الوفاء بالقرض، يمنح هذا النوع من القروض بعد التحقق من المركز الائتماني للعميل ومن قدرته على الوفاء في الوقت المحدد.

4- القروض بحسب المقترضين: تنقسم القروض وفق هذا المعيار إلى:

1. قروض للأفراد وقروض للشركات والبنوك الأخرى.
2. قروض للقطاع الخاص وقروض لمحكومة والقطاع العام.
3. قروض المستهلكين وقروض للمنحج وأصحاب الأعمال.
4. قروض للعملاء وقروض لآخرين.

ثانيا: إجراءات منح القروض

ويتضح من الشكل أنه في إطار السياسات الافتراضية والأهداف والأولويات تتم الخطوات التالية:

1. البحث عن القرض وجذب العملاء: حيث من المتوقع أن تكون المبادرة من البنك في جذب العملاء والبحث عن القرض لتسويق القروض.
2. تقديم طلبات الاقتراض: وتقدم على نماذج الطلبات المعدة لذلك ويجب أن تكون صالحة لإدخالها الحاسب الآلي لتكوين بنك المعلومات¹.
3. الفرز والتصوير المبدئي: وتبدأ عملية الفرز فور تقديم الطلبات للتتقية المبدئية للطلبات المقبولة والمستوفاة البيانات حيث يطلب استكمال المستندات، وتبدأ عملية التحميل الائتماني وإجراء الاستعلام في ضوء سياسة البنك وسياسة الدولة.
4. التقييم التسابق: وتتم فيها وضع نتائج التحميل والاستعلام وعمل تقدير عن المنافع والتكاليف من منطلق معايير التقييم المعترف بها من إدارة البنك والذي يقوم بتقييم شخص أعلى في المستوى الإداري عن الشخص الذي قام بالتحميل.

¹ هبال عادل، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة، دراسة حالة الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص: تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر، 2012/2011، ص 16.

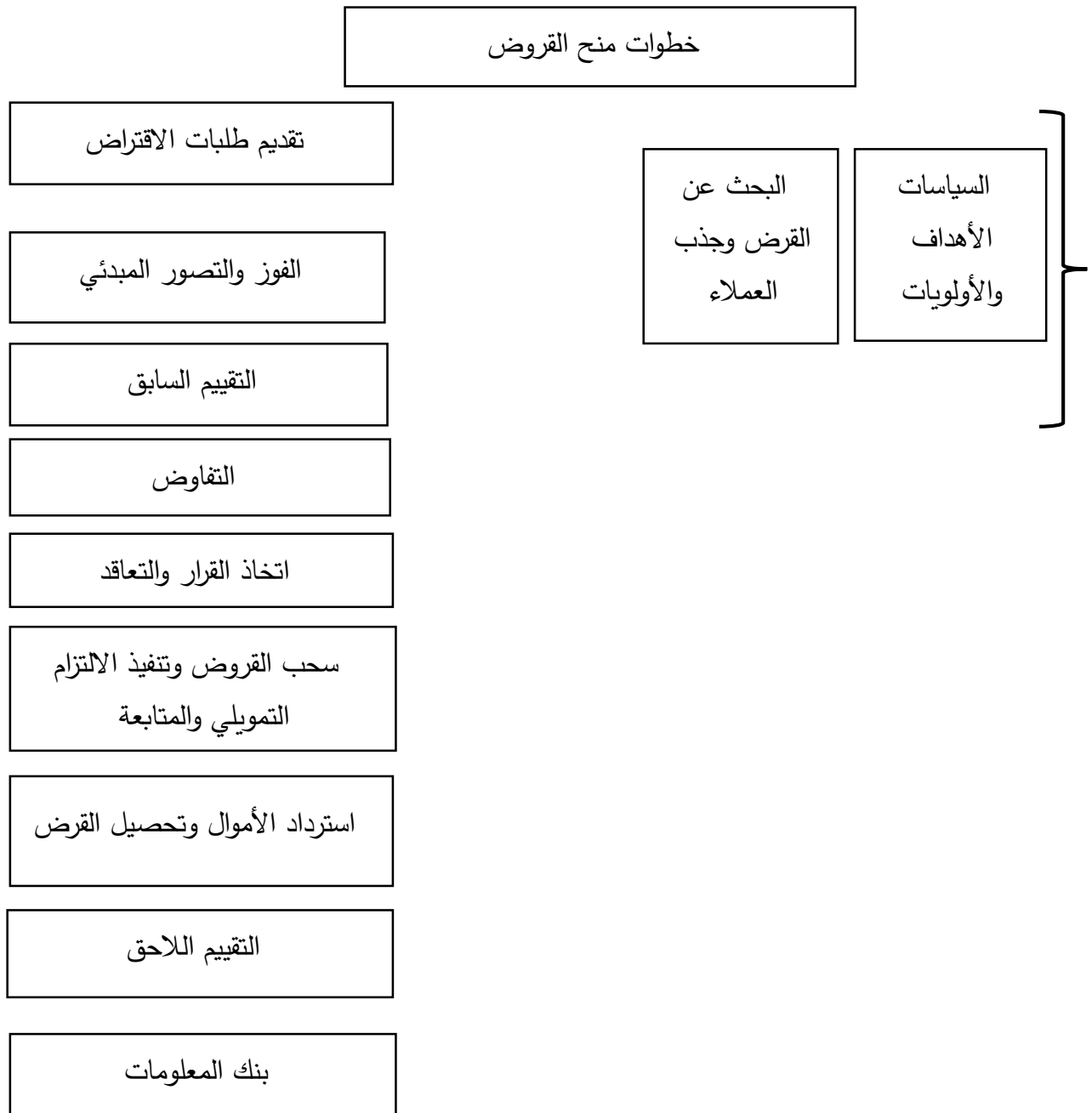
5. **التفاوض:** وقد تمت الإشارة إليه سابقا فالبدائل هي محدد التفاوض الذي يجب أن يتم على أساس "أنا أكسب وأنت تكسب" وليس على أساس "أنا أكسب وأنت تخسر".
 6. **اتخاذ القرار والتعاقد:** بعد التفاوض تبدأ إجراءات التعاقد دون وضع شروط جديدة ويكون المستشار القانوني جاهزا بالعقد للتوقيع.
 7. **سحب القرض وتنفيذ الالتزام التمويلي والمتابعة:** حيث تبدأ عملية سحب القرض دفعة واحدة أو عمى دفعات ويتم تنفيذ الالتزام التحويلي مع متابعة القرض بضمان التزام العميل بالشروط الموضوعية ويجب عمى البنك وضع نظام للمتابعة الدورية.
 8. **استرداد الأموال:** عند استحقاق الأصل والأقساط يتم تحصيل القرض.
 9. **التقييم اللاحق:** والتقييم هنا لمعرفة ما إذا كانت الأهداف الموضوعية قد تحققت ومعرفة نقاط الضعف لتلافيها مستقبلا.¹
 10. **بنك المعلومات:** ومن الواجب إدخال تلك المعلومات في بنك المعلومات في الملفات والسجلات أو وضعها في الحاسب الآلي لاستدعائها والعودة إلى البداية الأولى التي رسم فيها السياسات ووضع الأهداف والأولويات
 11. **استرداد الأموال:** من أهم الإجراءات التي تهتم بها إدارة الإقراض تحصيل القرض وفقا لجداول السداد المتفق في عقد الائتمان والضمان متابعة عملية السداد والتحصيل فإنه من الضروري فتح ملف لكل عميل توضع فيه كافة المستندات الخاصة بالقرض.
- (أي عند استحقاق الأصل والأقساط يتم تحصيل القرض).²

¹ هبال عادل، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة، دراسة حالة الجزائر، المرجع السابق، ص 16.

² طارق عبد العال حماد، تقييم أداء المصارف التجارية (تحليل العائد والمخاطرة)، الدار الجامعية، الإسكندرية،

1999، ص 236.

الشكل رقم 02: خطوات منح القروض.



المصدر: عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الدار الجامعية،

الإسكندرية، ص 134.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال هذا الفصل حاولنا التعرف على البنك التجاري "هو احدى المؤسسات العاملة في الحقل المالي، فهدفها الرئيسي تحقيق أكبر الأرباح، وتساهم بشكل جوهري في تصعيد وتيرة التنمية الاجتماعية والاقتصادية" وأهم الأهداف والوظائف التي تسعى إليها وأهم موارده واستخداماته وأهم أنواع القروض التي تقدمها لذلك نرى أن القروض تلعب دورا هاما في الاقتصاد من خلال تسهيل عملية استخدام واستثمار الأموال المجمدة داخل البنوك التجارية حيث تتولى مهمة القيام بالوساطة بين المودعين والمقترضين، وعلى الرغم من وجود وسطاء آخرون إلا أن البنوك التجارية تعد أفضلها وأضمنها نظرا للخدمات التي تقدمها لصغار وكبار المودعين والمقترضين، حيث تقوم بعملية الاقتراض من خلال تمويلها لأصحاب الحاجة للأموال والبحث عن ذوي الوفرة أو الفائض الذين يملكون أموالا تفوق احتياجاتهم.

الفصل الثاني: مدخل للقروض العقارية

تمهيد

نظرا لتطورات والتغيرات التي تواجه الاقتصاد الوطني في السنوات الأخيرة عرف تمويل العقار تعزيزا ملحوظا مع ان الأنظمة المتبعة تميزت بالتنوع

ان الأزمة الاقتصادية والاجتماعية التي عاشتها الجزائر في تسعينيات اثبتت هشاشة السياسة المتبعة من طرف الدولة باعتبارها المحتضر الوحيد لهذا القطاع سواء في إنجاز أو التسيير رغم المبالغ التي انفقتها عليها ،مما أدى الى وجوب إدخال إصلاحات جديدة على مستوى نظام تمويل السكن عن طريق القروض العقارية التي تهدف الى توفير الأموال ووضعها تحت تصرف الشرائح الاجتماعية ذات الإمكانيات المحدودة للسماح لها بالحصول على السكن بشروط مقبولة ،وخاصة مع الإصلاحات الحالية التي ترجمت عن طريق تخفيض نسبة الفوائد وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل الذي قسمناه إلى :

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية

المبحث الثاني: إدارة القروض العقارية

المبحث الثالث: إدارة مخاطر القروض العقارية

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية.

يعتبر القرض العقاري كوسيلة لتمويل مختلف الأعمال التي ترد على السكن بمختلف أصنافه من أجل الحد من أزمة السكن ومالها من تأثير كبير في تطور الدولة، ومن هذا المنطلق سوف نحاول تعريف وبالقرض العقاري مع التأكيد على أهمية هذه الأخيرة.

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية.

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية

هناك عدة تعارف للقروض العقارية وهي:

التعريف الأول:

هي نوع من القروض تستخدم في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، ومن هنا يطلق عليه اصطلاح ¹ real estate loans

التعريف الثاني:

تقدم القروض العقارية للأفراد والمشروعات لتمويل شراء أرض أو مبنى وتكون مدة هذا النوع من القروض عادة لفترة طويلة قد تصل إلى أكثر من سنة، ويقول: J. raulett في هذا المجال بأنه عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو بناؤه.²

التعريف الثالث:

تستخدم القروض العقارية real estate loans ، في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته و نظرا لضخامة حجم هذه القروض و طول الفترة التي يستحق بعدها القرض، فإنها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.³

¹ أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، 2002/2003، ص 186.

² عبد المعطي رضا رشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل النشر، 1999، ص 107، 106.

³ منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية مدخل اتحاد القرارات، مثر الإسكندرية، المكتب العربي الجديد، ص 214.

يمكن تعريفه أيضا بأنه: " سلفة منفقة موجهة لتمويل السكنات الممنوحة من طرف البنك مضمونة بضمان الصنف الأول من السكن الممول عادة مسدد على المدى الطويل.¹

من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف القروض العقارية بأنها تلك القروض التي تقدم للأفراد بغرض تمويلهم قصد شراء مباني، شراء أرض، بناء سكن جديد أو إعادة ترميم وتوسيع السكن، تكون لمدة طويلة قد تصل إلى 30 سنة وتكون هذه القروض عادة مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو تشييده.

الفرع الثاني: خصائص القروض العقارية.

تخصص القروض العقارية للأفراد فقط، وتمويلهم للقيام بأي مشاريع سكنية تتمثل في:²

- شراء مساكن جديدة وتامة البناء.
 - تحقيق عدد أكبر من السكنات الفردية (بناء ذاتي توسيع جديد للبناء...)
 - إعادة الاعتبار في تنظيم السكنات الاجتماعية.
- وتتسم القروض العقارية بخاصيتين أساسيتين هي:³
- ✓ طول أجل استحقاقها حيث قد تمتد أجالها لفترة تربو على ثلاثين عاما، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجلها.
 - ✓ عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو تشييده.

المطلب الثاني: أهمية القروض العقارية.

للقروض العقارية أهمية كبيرة في دفع عجلة التقدم الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالرفي من جميع النواحي باعتبار القرض عملية مالية تتضمن تميل مختلف الأعمال التي ترد على العقار بشروط تحدد وفق صنفه.

1- الأهمية الاقتصادية: من المتعارف أن المال هو العنصر الحيوي الذي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد الأمر الذي يجعل القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأعمال العقارية بما في ذلك الترقية الاستثمارات في جميع المجالات، ونكتفي بالإشارة أن إنعاش

¹ شهيرة زيتوني، منى شكاطي: **فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر**، "دراسة حالة CNEP"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومؤسسات مالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الموسم الجامعي، 2014/2015، ص30.

² بودرومي عبد النور، دحام عبد الرزاق، **دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن**، مذكرة الليسانس، المركز الجامعي يحيى فارس بالمدينة، 2005/2006، ص 42.

³ أحمد صلاح عطية، مرجع سابق، ص 186.

قطاع السكن يجلب وراءه كل القطاعات الأخرى ومن ثم الزيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة وارتفاع الدخل القومي... الخ.¹

2- **الأهمية الاجتماعية:** تتجلى انعكاسات أزمة السكن في الرفاهية الاجتماعية والاختلال في سلوك

الفرد اليومي مما يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها في ذلك ضعف المردودية الذي يقوم به.²

3- **الأهمية المالية:** تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود

الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدول عن طريق مؤسساتها المالية من

جهة والجمهور من جهة أخرى فالنفقات المخصصة للسكن تعود بفوائد مالية كبيرة على النشاطات الاقتصادية

الأخرى³ وبالتالي ضمان مداخيل إضافية لخزينة الدولة.

4- **الأهمية السياسية:** من المتعارف أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فإذا كانت قوية اقتصاديا فإنها

قوية سياسيا وباعتبار القرض العقاري وسيلة لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر بالمحلات

السكنية أو الصناعية أو الحرفية أو الأشغال الفلاحية، ومما لا شك فيه أن تتمتع الدولة بقوة السياسة يكسبها

الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي.⁴

ويمكن تلخيص أهمية القروض العقارية في النقاط التالية:

- تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط أساسي لكل استقرار اقتصادي وسياسي، ومن ثمة تحقيق النمو الاقتصادي لأي مجتمع.
- ترقية وتطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق.
- إنعاش قطاع السكن والعمل على التقليل من حدة أزمة السكن وذلك من خلال تقديم قروض عقارية ضمن شروط مقبولة تتماشى والمتوسط التمويل للزبائن.
- تحقيق الرفاهية الاجتماعية للمواطن من جهة ورفاهية اقتصادية ستعود بالنفع على مردودية البنوك من جهة أخرى.

¹ عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2007، ص 27.

² عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001، ص 19.

³ عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 33.

⁴ حمود سهيلة، دور القروض العقارية في ترقية العقار السكني دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري CPA، مذكرة

تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم التجارية تخصص مالية، جامعة سعد دحلب البليدة، 2010/2009، ص 5.

المطلب الثالث: أنواع القروض العقارية وميادين تطبيقه.

الفرع الأول: أنواع القروض العقارية:

تنقسم القروض العقارية إلى قسمين وهي كالتالي:¹

- ✓ قرض البناء وهو موجه لتمويل بناء ذاتي، توسيع أو تحسين بناء موجود، تهيئة سكن أو بناء في ظل تعاونية عقارية.
- ✓ قرض الحياة وهو موجه لتمويل شراء سكن قديم أو بناء في طور الانجاز أو قيد التنفيذ من طرف شخص طبيعي أو معنوي.

أما بالنسبة للجزائر فان القروض العقارية تنقسم إلى أربعة وهي كالتالي:²

1- القروض المخصصة للمقاولين العقاريين.

يمنح القرض من أجل البناء للمقاولين العقاريين العموميين أو الخواص الذين يريدون تمويل بناء الاقامات السكنية، ويتم فيه تسريح الأموال حسب نسبة الأعمال المنجزة من طرف المرقى العقاري، ويجب أن تكون هذه الأعمال محل فحث من طرف المصلحة التقنية للبنك وكذلك حسب التقرير الثلاثي الفعلي حول حالة تقدم الأشغال والانجازات الفعلية (المادية) والمالية للمشروع والمؤشرة من مكتب الدراسات لتخيير في البناء التعمير (خبير العقاري).

2- القروض الموجهة للخواص.

ويتضمن هذا القرض ما يلي:

- ✓ قرض بيع على المخطط.
- ✓ قروض البناء الذاتي.
- ✓ قروض لمسكن جديد.
- ✓ قرض عقاري من خاص إلى خاص

قرض البيع على المخطط هو عبارة عن قرض تملك يمنح للأشخاص الذين يشترون مسكن لدى مرقى عقاري أو لدى تعاونية عقارية

¹ زروقي نادية، زرزي نعيمة، تسيير القروض العقارية، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس في العلوم التجارية والمالية، المدرسة العليا للتجارة، 2008، ص 24.

² نفس المرجع، ص 24.

3- القروض الممنوحة في إطار البناء الذاتي، التهيئة والتوسع في البناء

إن هذا النوع من القروض العقارية يمنح للأشخاص الذين يشترون أرضاً ويبنون عليها وحدة سكنية أو عدة وحدات للإقامة والسكن بدون توسط أو تدخل للمركبي العقاري، أو الذين يقومون بتجديد إصلاح ترميم أو توسيع في البناء، ويمنح بنك التنمية المحلية 80% من حجم الأعمال في هذا الإطار منذ سنة 2000 ويتم فيه تسرح الأموال بالأقساط.

القروض العقارية من خاص إلى خاص

هي قروض للتملك تمنح للشخص الذي يريد أن يشتري مسكناً من شخص خاص، وهو منتج مصرفي يمثل 03% من محفظة القرض العقاري على مستوى البنك، ويتم تسريح الأموال فيه عن طريق قسط واحد مسدد للموثق أثناء إمضاء العقد.¹

الفرع الثاني: ميادين تطبيق القرض العقاري:

إن ميادين تطبيق القرض العقاري عديدة فهي تتسع عبر المكان والزمان لشم كل العمليات المختلفة إذا تلبى العديد من الاحتياجات الاقتصادية والمالية المتعلقة بإنشاء المركبات الضخمة أو الحياة على المنقولات الموجهة للاستثمار أو بناء العمارات السكنية... الخ.

تبرز أهمية هذه القروض الموجهة للاستثمار باختلاف وتعدد الحاجيات من حيث الطبيعة والمدة وبما أن القروض العقارية عبارة عن قروض طويلة الأجل فإننا نكتفي بتصنيف القروض حسب مدة استحقاقها.

1- قروض قصيرة الأجل

قروض قصيرة الأجل قصيرة الأجل هي قروض لا تتعدى مدة استحقاقها سنة واحدة وقد تصل بعض الأحيان إلى سنتين وهذه القروض موجهة لتمويل دور الاستغلال كسواء المواد الأولية ودفع الأجور وغير ذلك من النشاطات التي تحتاج إلى سيولة كبيرة في الدفع كما تستخدم هذه القروض. لتعبئة الأموال في الصندوق.²

2- قروض متوسطة الأجل

القروض المتوسطة الأجل هي تلك القروض التي تتراوح مدتها من سنتين إلى سبع سنوات وتخصص لشراء العتاد والآلات الخفيفة أي التي لا تتعدى مدة إهلاكها مدة الاستثمار. هذه القروض تدرس دائماً بعناية من المكلف بدراسة الملف ولا تمنح إلا بضمانات حقيقية تغطي كل قيمة القرض.

¹ زروقي نادية، زربي نعيمة، مرجع سابق، ص 25.

² بخراز بعدل فريدة، تقنيات وسياسة التسيير المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص 109.

إن القروض متوسطة الأجل تمول الجزء الأعلى للميزانية أي الاستثمارات وتتجه هذه القروض إلى تمويل التجهيزات الصناعية والتجارية منها القروض العادية التي تمنح للزبائن لفترة مدتها سنتين ونصف إلا أن الطلب على هذه القروض قد يفوق إمكانية البنك فيلجأ هذا الأخير إلى البنك المركزي من أجل التمويل.

3- قروض طويلة الأجل

هي القروض التي تتجاوز مدتها سبع سنوات وهي مخصصة لتمويل التجهيزات التي تكون مدة استعمالها أكثر من سبع سنوات مثل البناء ووضع هياكل المصانع.... إلخ. وأن أدنى مدة لهذه القروض هي أكثر من سبع سنوات وأقصى مدة لها لا تتجاوز 20 سنة.

والهدف الرئيسي من هذه القروض وضع رؤوس أموال في متناول المؤسسات لتمويل المشاريع على المدى الطويل وذلك حتى لا يتم الإخلال بتوازن المؤسسة.

يأخذ هذا النوع من القروض شكلين أساسيين:

- قروض لأجل محدد من طرف البنوك التجارية وشركات التأمين والتي تحصل عليها المؤسسات بشكل مباشر ومدة استحقاقها أكثر من سبع سنوات وأقل من 15 سنة.
- قروض مباشرة من مصادر خاصة تستحق لمدة أكثر من خمسة عشر سنة ويتكون جزء كبير منها من سندات طويلة الأجل.

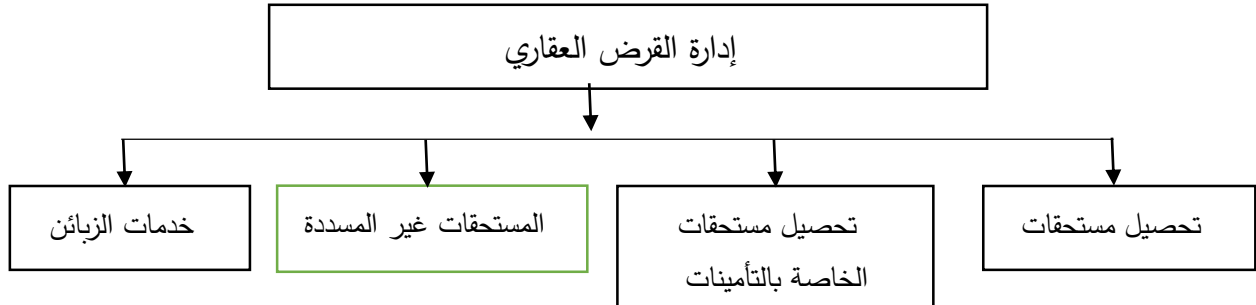
المبحث الثاني: إدارة القروض العقارية.

سوف نتطرق في هذا المبحث لشكل الهيكل التنظيمي المتعلق بالقروض العقارية و العوامل الداخلية و الخارجية المؤثر فيه و التعرف على الدخل المتعلق بمنح هذه القروض بالإضافة الى الإجراءات المتعلقة بذلك

المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للقروض العقارية.

غالبا ما توجد عوامل داخلية وأخرى خارجية تؤثر على هيكل إدارة القرض العقاري، حيث يتطلب الأمر وجود هيكل جديدة تتلاءم ومتطلبات المحيط والنظام الاجتماعي والاقتصادي المعمول به في البلد، فالهدف المرجو من التنظيم الهيكلي هو تقديم أحسن الخدمات إلى الزبائن بأقل تكلفة ممكنة وذلك عن طريق تحديد عدد القروض التي يجب معالجتها من طرف الموظف الواحد، وكذلك معرفة التكلفة المتعلقة بالقرض الواحد، مردودية الاستثمار، وكذا معرفة درجة إشباع الزبون، فكل هذه المعالم تعبر عن مدى فعالية الهيكل التنظيمي المستعمل.

الشكل رقم 3: الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري.



المصدر: عبد الاقدر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

ومنه إدارة القرض تشمل على الأقسام التالية:

- قسم تحصيل المستحقات.
- قسم المستحقات المتعلقة بالتأمينات والضرائب.
- قسم المستحقات غير المسددة.
- قسم خدمات الزبائن.

حيث أن كل قسم يتكفل بوظائف محددة، فمثلاً قسم المستحقات غير المسددة يوجد موظف مختص في التحصيل، كتابة الرسائل، التذكير بتواريخ الاستحقاق، إجراء عدة مكالمات هاتفية، وهناك موظف آخر يتفرع لأعمال التقييم والاتصال.

بالجهات القانونية، وذلك لبدء الإجراءات الخاصة باسترجاع المبالغ المستحقة، والاتصال بالشركة المؤمنة والحصول منها على معلومات المتعلقة بالتعويضات.

أما فيما يخص التسديدات الخاصة بالضرائب والتأمينات... يمكن خلق فروع تتكفل بجمع التأمينات بالملكية موضوع الرهن... إلخ.¹

المطلب الثاني: الدخل المتعلق بالقروض العقارية وتكاليفها.

الفرع الأول: الدخل المتعلق بإدارة القرض العقاري:²

هناك عدة مصادر للدخل بإدارة القرض العقاري من طرف البنك ومن أهمها:

- عمولة الإدارة أو التسيير الخاصة بالقرض، وتحسب هذه العمولة على أساس نسبة ثابتة من الرصيد المتبقي كل شهر، قيمة العمولة حسب مدة القرض.
- الدخل الذي يأتي من الفوائد التي يتحصل عليها البنك وذلك من جراء توظيف المبالغ المرهونة والتي ستدفع في المستقبل لشركات التأمين والضرائب.
- الدخل الذي يأتي من الفوائد المحصلة عن طريق توظيف مستحقات مسددة من طرف الزبون.
- الدخل الذي يأتي من العملات التي تحسب على المستحقات المؤخرة

الفرع الثاني: التكاليف المتعلقة بإدارة القرض العقاري.

تتمثل في العمالة وتشغيل نظام الإعلام الآلي المستعمل، فالعناصر التي تتكون منها التكاليف الإجمالية هي التكاليف المباشرة والمؤونات الخاصة بعدم تسديد المستحقات، واستهلاك تكاليف حتى إدارة القرض، حيث تعتبر التكاليف الثابتة أهم عناصر التكلفة.

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص 58.

² المرجع نفسه، ص 58 .

المطلب الثالث: إجراءات منح القروض العقارية.

تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية نستخلص أهمها فيما يلي:¹

أولاً: موضوع القرض: توجه القروض العقارية من قبل البنوك إلى تمويل ما يلي:

- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري.
- شراء سكن قديم لدى الخواص.
- بناء ذاتي.
- توسيع السكن
- إعادة ترميم وتهيئة.

ثانياً: نسبة قيم القرض إلى قيمة السكن: عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 بالمئة ويمكن أن تصل إلى 90 بالمئة، بمعنى أن المبلغ المقترض لا يجب أن يتجاوز هذه النسبة من قيمة السكن المرغوب حيازته، فالفرق بين قيمة القرض وقيمة السكن يشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون ويسمى بالمساهمة الشخصية.

ثالثاً: نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل: تعبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، والهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته، فكمما كانت مرتفعة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع ومن الأحسن ألا تتجاوز نسبة التسديدات 30 بالمئة من الدخل الاجمالي، وهي نسبة متعارف عليها دولياً ما عدا ذوي الدخل المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمئة وذلك طبعاً بموافقة الزبون.

¹ شريحة سمية، التمويل العقاري ف يالبنوك التجارية الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص مالية وبنوك، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013/2014، ص ص 04 05.

المبحث الثالث: إدارة مخاطر القروض العقارية.

المطلب الأول: مفهوم إدارة مخاطر القروض العقارية.

- 1- **تعريف الخطر:** بأنها إمكانية حدوث شيء خطير أو غير مرغوب فيه، وهي نفس الوقت تعني الشيء الذي يمكن أن يسبب الخطر نفسه.
- وهي حالة عدم التأكد من حتمية الحصول على العائد أو من حجمه أو من زمنه أو من انتظامه.
- كما يعرف الخطر على أنه حالة عم التأكد التي يمكن قياسها.
- أو هو عدم الوقوع في خسارة معينة.
- الخطر هو فرصة وقوع خسارة وهو احتمال عدم تحقق العائد المتوقع.
- هو الخسارة المادية المحتملة نتيجة لوقوع حادث معين فهنا تم تحديد الخسارة المادية للخطر.
- هو الخطر المقابل في أي صفقة مالية عندما لا يحترم التعهدات الموجودة في عقد الصفقة مما يؤدي إلى حدوث خسارة مالية للطرف المتضرر (البنك) ويقوم هذا الخطر على عدة عوامل منها تركيز العمليات والوسائل المالية على أشخاص محددين (عدم التنوع).

تعريف المخاطر البنكية:

لتحديد مفهوم المخاطر البنكية أو المصرفية سنتطرق إلى بعض التعاريف:

- هي العقوبات والصعوبات التي تواجه البنك وهو يمارس نشاطاته اليومية فالمخاطرة تمثل عدم استطاعة المقرض سداد ما عليه من ديون مما يستلزم خسارة رأس المال المقترض وتمثل هذه الخسارة بالنسبة لأي مقترض الحدث الأكثر خطورة والمبالغ الغير المسترجعة، تؤثر مباشرة على النتائج لذا يجب أن تتابع لحذر مخاطر القروض
- هي التأثير السلبي على الربحية، والتي تتميز بالعشوائية وعدم التأكد من المكاسب والخسارة نتيجة حدوث تغيرات معاكسة في محيط البنك.

ثانيا: تعريف ادارة المخاطر

التعريف الأول: هي عبارة عن إجراء منتظم للتخطيط من أجل تحديد، تحليل الاستجابة ومتابعة المخاطر المتعلقة بأي مشروع وتتضمن الإجراءات والأدوات والتقنيات التي ستساعد مدير المشروع على تعظيم إمكانية وأسباب تحقيق نتائج إيجابية وتخفيض إمكانية وأسباب تحقيق نتائج غير ملائمة.¹

التعريف الثاني: هي الترتيبات الإدارية التي تهدف إلى حماية أصول وأرباح البنك من خلال تقليل فرص الخسائر المتوقعة إلى أقل حد ممكن سواء تلك الناجمة عن الطبيعة أو الأخطار البشرية أو الأحكام القضائية.²

تعددت التعاريف المتعلقة بالمخاطر المصرفية فيمكن تعريف مخاطر القروض العقارية بأنها: " احتمالية تعرض المصرف الى خسائر غير متوقعة وغير مخطط لها او تذبذب العائد المتوقع على استثمار معين مما ينتج عنه سلبية لها قدرة على التأثير على تحقيق اهداف البنك المرجوة وتنفيذ استراتيجية بنجاح "اذن هي امكانية تعرض البنك لخسائر والتي يمكن ان تكون متوقعة او غير متوقعة ، فالخسائر المتوقعة قد تتعلق مثال بمعدل العجز عن الوفاء من جانب العملاء ومثل هذه الخسائر غير المتوقعة، فقد تتولد من احداث فجائية مثل التقلبات السريعة في سعر الفائدة ، او سعر الصرف وفي مثل الحالة يعتمد البنك على متانة راس ماله لمواجهة هذه الخسائر.³

تتعدد انواع المخاطر البنكية وتنقسم إلى مخاطر العمليات ومخاطر تشغيلية فمن بين مخاطر العمليات...ومن بين المخاطر التشغيلية...وفي إطار التركيز على المخاطر المرتبطة بالقروض نجد:

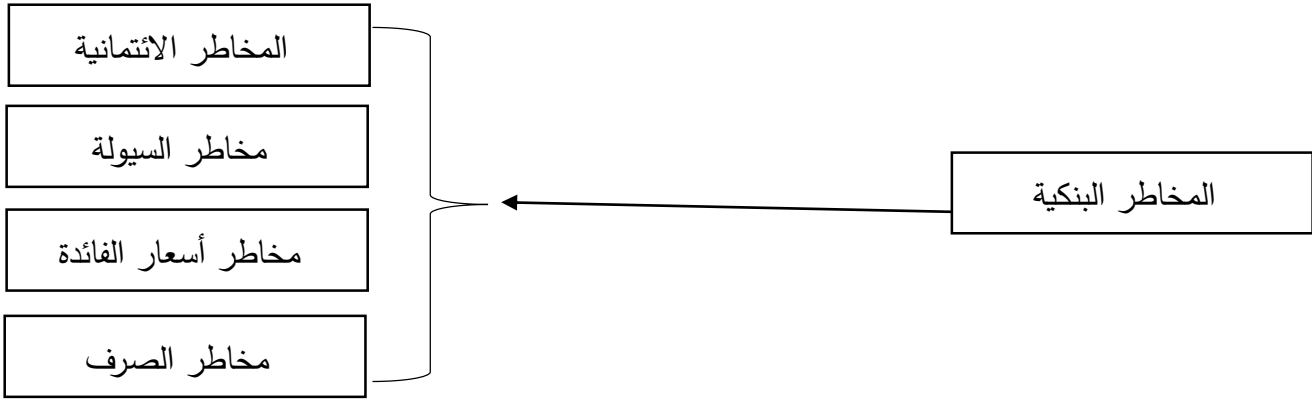
- المخاطر الائتمانية
- مخاطر السيولة.
- مخاطر أسعار الفائدة.
- مخاطر سعر الصرف.

¹ عبدلي لطفي: دور ومكانة إدارة المخاطر في المؤسسة الاقتصادية، دراسة حالة مؤسسة الاسمنت ومشتقاته SCIS سعيدة، تخصص إدارة الأفراد وحوكمت الشركات، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير مدرسة دكتوراه، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، سنة 2012/2011، ص 27.

² تومين أحمد، مكايي عيسى: إدارة المخاطر المالية في مؤسسات التأمين "دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمينات (CAAT)، تخصص إدارة مالية، مذكرة نيل شهادة الماستر في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2018/2017، ص 5.

³ حابل فريال، بدرات تسعديت، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الموسم الجامعي، 2018، ص 45.

الشكل رقم: 4 أنواع المخاطر البنكية.



المصدر: طارق عبد العال حماد ادارة المخاطر (افراد شركات ادارات بنوك) الدار الجامعية الاسكندرية 2003، ص 196.

الفرع الثاني: مخاطر القروض العقارية

اولا: المخاطر القانونية: هناك ثلاثة انواع من المخاطر القانونية

- 1- مخاطر متعلقة بالعقود: يجب ان ترفق كل عملية اقتراض بعقد مترجم في " اتفاقية القرض " والذي يجب ان يدرس بدقة من اجل معرفة وتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (البنك، الزبون) كما يجب ان تتضمن العقود كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض (الرهن الضمان في حالة تحقيق القرض).
- 2- مخاطر متعلقة بالرهن: يجب على القرض ان يحمل تحذير الن البنك يجب ان يكون مطمئن من ناحية ان يكون الاصل قابل للرهن وان لا يكون مرهون من قبل، كما يجب ان يوقع كل طرف (البنك، الزبون) في العقد وان يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسالمة العملية.
- 3- مخاطر متعلقة بقيم الرهن: على البنك التأكد من ان العقار ليس له قيمة ثابتة، لكن قيمته يمكن ان تتغير (بالنقصان او بالزيادة) وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، اذن مسك فقط قيمة البيع وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.¹

ثانيا: خطر السوق العقارية الأولية: ان اهم الأخطار التي تتعرض لها البنوك هو خطر السوق العقارية الأولية.

- 1- خطر عدم التسديد: يعتبر من الأخطار الكبيرة لأنه يعبر عن عجز نهائي كلي او جزئي للزبون (المقترض وهالك كلي للبنك المقرض) ويعود هذا لعدة اسباب متعلقة بالمؤسسة المقترضة او محيطها.

¹ حمزة محمود الزبيدي: "إدارة المصارف" استراتيجية الودائع وتقديم الائتمان، مؤسسة الوراق للنشر، عمان، الأردن، 2000، ص 210.

2- **خطر عدم السيولة:** ان الخطر الذي يمكن ان يلحق بالبنك هو عدم قدرته على مواجهة المسحوبات المستتدة من قبل المودعين باعتبار ان القروض التي منحت للغير لم تسدد في ميعادها اي مدة استحقاقها القانونية، فتصبح تلك الودائع مجمدة، هذا سوف يؤدي بالبنك الى اللجوء الى السوق الثانوية من اجل اعادة خصم الأوراق التجارية.

وبالتالي معدل مرتفع وفي حالة ما إذا لم يتمكن من اعادة خصم الأوراق التجارية في السوق الثانوية فان البنك يلجا لطلب قرض مما ينجر عليه تطبيق معدل فائدة أكبر من معدل الفائدة على القروض التي سوف يمنحها للمواطنين، حيث يتحدد خطر السيولة بعجز البنك عن خصم محفظة او ارقه المالية على مستوى السوق النقدي.

3- **خطر معدل الفائدة:** كهذا الخطر ناتج عن الاحتفاظ السلبي بالحقوق او الديون بمعدلات فائدة ثابتة مع العلم ان هناك تغير في هذه المعدلات، وهذا النوع من الخطر يكون عموما مرتبط بقروض طويلة ومتوسطة الأجل.

4- **خطر متعلق بإدارة القرض:** هناك عدة مخاطر تخضع لشروط معدلات الفائدة السوق، حيث نجد التدفقات المستقبلية تساوي الأرصدة المتعلقة لمبالغ الاستحقاق المتوقعة على القرض العقاري مضروبة في نسبة العمولة الإدارة مطروحا من ذلك التكاليف المتوقعة أي ان:

التدفقات النقدية (السيولة) = الأرصدة المتبقية × نهاية المدة في عمولة الإدارة - التكاليف المتوقعة لإدارة القرض.¹

ثالثا: خطر السوق العقارية الثانوية: هي مجموعة من المخاطر تحدث في السوق المالية نذكر منها:²

1- **خطر المنتج:** يحدث عادة عندما لا يوجد سوق لنوع معين من القروض التي منحت لسبب او لآخر في دفتر البنك المقرض حيث يمكن تجنب هذا النوع من المخاطر بمعرفة نوعية الشروط التي يطلبها المستثمرون في السوق المالية الثانوية.

2- **خطر الائتمان:** ينتج عن التغير المفاجئ الذي يطرا على حالة الاقتصاد في البلاد هذا الأمر الذي جعل المستثمر يغير رايه بخصوص شراء المحفظة العقارية الثانوية لتجنب هذا النوع من المخاطر يستحسن ان يكون البنك على دراية بالظروف الاقتصادية وما يطلبه المستثمر في السوق الثانوية.

3- **خطر الفوائد:** تأتي عادة بسبب تقلبات اسعار الفائدة في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للاستفادة من القروض واليوم الذي يتم فيه منح القروض وكذا التاريخ الذي يتم فيه عملية البيع

¹ سمير الخطيب: قياس وإدارة المخاطر بالبنوك، منشأة المصارف، الإسكندرية 2005، ص 212.

² عبد القادر بلطاس: الاقتصاد المالي والمصرفي " السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن "، مرجع سابق، ص

في السوق الثانوية حيث إذا ارتفعت معدلات الفائدة في هذه الفترة يكون البنك المانح للقروض في وضعية غير مربحة ولتجنب هذا النوع من المخاطر تلجأ البنوك الى ما يسمى بالتغطية والتي يمكن من خلالها تثبيت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.

- 4- **خطر عدم الوفاء:** يعني عدم تسليم القروض من طرف الزبون لأسباب توصف بكونها مثال: عدم استيفاء الضمان المقدم للعقار بالشروط المطلوبة وعدم تمكن الزبون من بيع السكن القديم او موجودات قائمة تمكنه من استكمال اجراءات الشراء، اتخاذ القرار باللجوء الى مقرض اخر نظرا لوجود شروط تفصيلية.
- 5- **الأخطار القاعدية:** وهو الخطر الناتج عن تحرك اسعار القروض العقارية ونوع التغطية المستعملة في تجنب المخاطرة، يكون هذا الخطر الحقيقي في حالة عدم التوافق ما بين التغطية والتغيرات التي تطرأ على معدلات الفائدة.

المطلب الثاني: ضمانات القرض العقاري.

ان دراسة المخاطر غير كافية لاتخاذ القرار بل يجب دراسة الضمانات كذلك. ويعد قرار منح القروض من العناصر الهامة، لذلك يقوم البنك بدراسة وتحليل القرض متخذة بعين الاعتبار عدة نقاط تكون محل أو موضع الاهتمام. كتشخيص العميل سمعته، كذلك مبلغ القرض، ومدته، وكذلك الضمانات المقدمة لقاء الحصول على القروض، وعلى هذا يكون الضمان آخر نقطة يتم أخذها بعين الاعتبار، ولهذا سنتطرق إلى معنى الضمان وأنواعه.

أولاً: تعريف الضمان.

عبارة عن تأمين يستعمل عند الضرورة لتغطية الأخطار المقدرة أو غير المرتبة بعد تقديم القرض وكما يعرف أنه وسيلة وقائية وحمائية يتخذها البنك بغرض تغطية خطر مستقبلي.

ثانياً: أنواع الضمانات.

بعد قيام البنك بعملية التقييم المالي، يطلب من زبونه ضمانات وهذه الأخيرة تقبل نوعين وهما.

- ✓ الضمانات الشخصية.
- ✓ الضمانات الحقيقية.

1- الضمانات الشخصية sûretés personnelles

تتركز هذه الضمانات على الدعم الذي يقوم به الأشخاص، سواء معنويين أو طبيعيين، حيث يعتمدون بموجبه بتسديد المدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق وعلى هذا الأساس فالضمان الشخصي لا يمكن أن يقوم به المدين شخصيا وفي إطار الممارسة يمكن أن نميز نوعين من الضمانات الشخصية:

- ✓ الكفالة
- ✓ الضمان الاحتياطي
- ✓ رسائل النية
- أ- الكفالة: cautionnement

هي عبارة عن عقد يتعهد فيه شخص الكفيل (الدائن) بالدفع قانونيا، وبتنفيذ التزامات المدين اتجاه البنك إذا لم يستطيع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال الاستحقاق وتعتبر الكفالة فعل حالي هدفه هو الاحتياط ضد الاحتمالات السيئة في المستقبل والممثلة في عدم تمكن المدين على الوفاء بالتزاماته تجاه البنك، وفي هذه الحالة لا يمكن الكافل بالتدخل بشكل فعلي.

حسب المادة 644 من القانون المدني: "الكفالة هو عقد يقوم على إثره شخص يسمى الكفيل بالتعهد قانونيا للدائن بالدفع، إذ تبين أن المدين عاجز عن ذلك في تاريخ الاستحقاق أي أن الكفالة تكون بين الدائن والشخص الثالث الذي يتعهد لصالح المدين".¹

نظرا لأهمية الكفالة كضمان شخصي، ينبغي أن تعطي لها الاهتمام أكثر، ويتطلب أن يكون ذلك مكتوبا، ومتضمنا طبيعة الالتزام بدقة ووضوح ويجب أن يمس هذا الوضوح كل الجوانب الأساسية للالتزام، والمتمثلة على وجه الخصوص هذه العناصر:

- مدة الضمان.
- موضوع الضمان.
- الشخص المدين (الشخص المكفول).
- الشخص الكافل.
- أهمية وحدود الالتزام.

ب- الضمان الاحتياطي: aval

يعتبر الضمان الاحتياطي التزام شخص بدفع جزء أو كل مبلغ الالتزام أي الدين مقابل ورقة تجارية. وهو شكل من أشكال الكفالة لكن يطبق فقط في حالة الديون المتعلقة بالأوراق التجارية لكون الالتزام مكتوب من طرف شخص مدين يتعهد بموجبه على تسديد مبلغ ورقة تجارية أو جزء منه في حالة عدم قدرة أحد الموقعين عليها على التسديد.

¹ المادة 644 ، من القانون المدني الجزائري.

والأوراق التجارية التي يسري عليها هذا النوع من الضمانات هي السند لأمر، السفتجة (الكمبيالة) والشيكات. والهدف من هذه العملية هو ضمان تحصيل الورقة في تاريخ الاستحقاق.¹

ج-رسائل النية *Lettres d'intention*

هي ضمان حديث نسبيا يعتبر دعما قانونيا وماليا يتمثل في تحرير وثيقة في شكل رسائل بها تعهد شرفي أو معنوي بحدوث التزام قانوني، تقدم هذه الرسائل من طرف الشركات الأم لفائدة أحد فروعها التي تطلب الاقتراض.

2- الضمانات الحقيقية *Sûretés Réelles*

على خلاف الضمانات الشخصية، تركز الضمانات الحقيقية على موضوع الشيء المقدم للضمان، وتتمثل هذه الضمانات في قائمة واسعة من السلع والتجهيزات والعقارات يصعب تحديدها حيث تعطى هذه الأشياء على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية، وذلك من أجل ضمان استرداد القرض، ويستطيع البنك التصرف وبيع هذه الأشياء عند التأكد من استحالة استرداد القرض، ويمكن أن يأخذ الضمان أحد الشكلين التاليين وهما:

✓ الرهن الحيازي.

✓ الرهن العقاري.

أ- الرهن الحيازي *nantissement*

ينقسم بدوره إلى:

الرهن الحيازي للأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز:

يسري هذا النوع على الأدوات كالأثاث ومعدات التجهيز والبضائع ويجب على البنك قبل قيامه بإجراءات القانونية الضرورية أن يتأكد من سلامة هذه الأشياء كمل ينبغي عليه التأكد من لأن البضائع مرهونة غير قابلة للتلف وألا تكون قيمتها معرضة للتغير بفعل تغيرات الأسعار.

الرهن الحيازي للمحل التجاري: *nantissement des fonds de commerce*

يتكون المحل التجاري من عناصر ذكرت في المادة 119 من القانون التجاري الجزائري من بينها: عنوان المحل والاسم التجاري وشهرة المحل التجاري والأثاث التجاري والمعدات والآلات وإبداعات الاختراع والرخص والعلاقات التجارية.

¹ طاهر لطرش، تقنيات البنوك، O.P.U، الطبعة الثانية، 2003، ص 167.

كما أن المادة 117 من قانون النقد والقروض تنص في نفس الوقت على أنه يمكن رهن المؤسسة التجارية لصالح البنوك المؤسسات المالية يترتب عقد مسجل حسب الأصول، ويمكن تسجيل الرهن وفقا للأحكام القانونية السارية.

ب- الرهن العقاري Apothèque

هو عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ويمكن له بمقتضاه أن يستوفي دينه من ثمن ذلك العقار الدين يتم الرهن على عقار صالح التعامل فيه وقابل للبيع في المزاد العلني كما يجب أن يكون معينا بدقة على حسب طبيعة موقعه وذلك في عقد الرهن أو عقد رسمي لاحق وما لم تحقق هذه الشروط يكون الرهن باطلا.¹

ومنه فالرهن العقاري أفضل الصيغ التي يضمن القروض البنكية نظرا لما قدمته من ضمانات فعلية وما يمثله من قيمة في ذاته ولا يمكن إنشاء الرهن العقاري إلا بثلاث طرق وهي:

- الرهن الناشئ بعقد رسمي أو الرهن الاتفاق:
- ويأتي تبعا التعاقد ما بين الأطراف المعنية والتي تملك القدرة والحق في التصرف في هذه العقارات.
- الرهن الناشئ بمقتضى القانون:
- وهو ينشأ تبعا للأحكام القانونية فقط (جاء تعريفه في المادة 179 من قانون النقد والقروض 90-10)
- الرهن الناشئ بحكم قضائي:

إذا حل أجل استحقاق الدين ولم يتم المدين بالتسديد فإنه يمكن للدائن وبعد تنبيه المدين بضرورة الوفاء بالديون المستحقة عليه، هو الذي ينشأ تبعا لأمر من القاضي (جاء تعريفه في المادة 937 من القانون المدني)

ملاحظة: إذا كان المصرفي هو الذي يقدم الضمان لمصرف آخر تصبح هذه الضمانات قروضا بالتوقيع كالضمان الاحتياطي والكفالة.

3- الجانب المالي:

وهو الجانب الأساسي لاتخاذ القرارات إذ يمكن البنك من معرفة توازن المؤسسة ماليا، ومعرفة الأموال التي تتعامل بها، وذلك عن طريق التحليل المالي للمؤسسة.

¹ المادة 886 ، القانون التجاري.

المطلب الثالث: الإجراءات المعتمدة لتفادي مخاطر القرض العقاري.

أولاً: الإجراءات.

ان أخطر ما يواجه البنوك هو عجز الزبائن عن التسديد، حيث لا يمكن تجنب هذا الخطر كونه مرتبط بمهنة البنك، ان هذا الامر يؤدي الى خسائر التي تعرف بالأخطار ولتجنبها يجب اتخاذ الاجراءات التالية:¹

- المطالبة بملفات قرض كاملة ومتجانسة.
- متابعة صارمة لأخطار القرض.
- نظام اعلامي دقيق وشامل.
- نظام معلوماتي فعال.
- نظام محامي موثوق ومرن.
- توزيع صارم للأدوار الاساسية للبنك.
- ان هذه الاجراءات هي مجرد اجراءات ادارية قد تكون ذات أهمية لكنها غير كافية لذا هناك اجراءات اخرى يجب ان يتبعها البنك ويلزم في ادائها واهمها:
- احترام أسقف الالتزامات: على الوكالات ان تحترم أسقف الالتزامات التي تحددها الإدارة العليا.
- تحديد النسب: على هيئات البنك احترام فئة النسب المعمول بها على المستوى البنكي والمرتبطة مباشرة بمنح القرض.
- مراقبة العمليات البنكية: تتم على مستويين الاول على مستوى المديرية الجهوية والثانية على مستوى المفتشية العامة، اما المراقبة العامة من اللجنة البنكية التابعة لبنك الجزائر.

الفرع الثاني: آليات التسديد

محل القرض لديه شروط مستمدة من القواعد العامة اذ يجب أن تتحقق فيه الشروط القانونية التي يجب توفرها في كل محل وان كون الشيء موجود او ممكن الوجود، معينا او قابلا للتعين وان يكون مخالفا للنظام العام والآداب العامة اما بالنسبة للمعاملات المصرفية فهي تقتضي توفر شروط اخرى في كل من مبلغ القرض وثمنه.

¹ للوشي محمد، الأخطار المصرفية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال، جامعة الجزائر 2002، ص 150.

أولاً: رد الدين في عقد القرض العقاري

تنص المادة 450 من التقنين المدني الجزائري على أن " قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض، أن ينقل الى المقرض ملكية مبلغ من النقود. على أن يرد اليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة"

نستنتج من نص هذه المادة أنه يقع على عاتق المقرض التزام برد مثل ما اقترضه عند نهاية القرض، وبما أن عقد القرض العقاري قرض نقدي أي ينصب على مبلغ من النقود لا يمكن أن يهلك أو يستحيل إيجاده فأن التزام المقرض هو التزام بتحقيق نتيجة.

تنص المادة 457 من التقنين المدني الجزائري على أنه " ينتهي قرض الاستهلاك

بانتهاؤ الأجل المتفق عليه «فيحل أجل تسديد القرض وفقا للقواعد العامة بانقضاء أجل القرض او بسقوطه وبذلك يتوجب على المقرض رد ما اخذه من المقرض بتسديد مبلغ القرض زائد الفوائد المتفق عليها.

يحل أجل السداد في عقد القرض العقاري، ابتداء من التاريخ المعين لبدء التسديد ودفع الاستحقاقات الشهرية الى غاية انتهاء مدة العقد والوفاء بكامل مبلغ العقد وتاريخ بدء التسديد يختلف من قرض عقاري لآخر حسب نوع العملية الممولة بالقرض، فنجد في القروض الممنوحة من أجل تمويل عملية البناء مثلا ان الدفع او البدء في التسديد يؤجل الى انتهاء الاشغال او انجاز جزء منها.

من اهم المزايا التي تتضمنها القروض العقارية بالنسبة للمقرض هي التسهيل والتسيير في التسديد الذي يتيح المقرض للمقرض حيث يتم الوفاء عن طريق دفع مبالغ شهرية صغيرة ويحترم في تحديد هذه الاستحقاقات الشهرية قدرة المقرض على تسديدها لذلك وجبان لا تتجاوز نسبة معينة من الدخل الشهري للمقرض ويفضل ان لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 33% من الدخل الاجمالي ما عدا بالنسبة للفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع.

فان هذه النسبة قد ترتفع وذلك بالاتفاق مع المعني بالأمر بحيث قد تصل الى 40% من الدخل الشهري.

يتم تسديد الدين من الناحية النظرية في مقر المدين، لان الديون في الاصل مطلوبة، فيكون الوفاء بالأشياء المعينة بالنوع في موطن المدين وقت استحقاق الوفاء بينها يبين التطبيق ان تسديد مبلغ القرض يتم في اشكال مختلفة، فقد تتكفل مؤسسة القرض باقتطاع مبالغ شهرية من اجر المقرض الذي يمنحها اذن الاقتطاع كما يمكن ان يقوم المقرض بدفع المبالغ الشهرية لدى مؤسسة القرض في حساب تخصصه لذلك او بتعيين محل كل العمليات في مقر مؤسسة القرض.

ثانيا: دفع فوائد القرض

اجاز المشرع من خلال المادة 456 من التقنين المدني الجزائري لمؤسسات القرض تقاضي واخذ فوائد على القروض التي تمنحها للأفراد وهذا من تشجيع الاقتصاد الوطني بتشجيع المؤسسات المالية على تمويل بغض القطاعات الحساسة والهامة والمنعشة للاقتصاد الوطني كمجال السكن.

تقوم مؤسسات القرض بعمل الوساطة المالية توظيفا لأموال اصحاب الثروات وخدمة لأصحاب الحاجة وبصفتها محترفة في مجال منح الائتمان فهي تتمتع بصفة التاجر وليست جمعية تبرعية بالتالي تتقاضى ثمن مقابل الخدمات التي تقدمها حتما.

تحتاج مؤسسات القرض في اداء عملها الى هياكل واليات وعمال يسهرون على ادارة الاموال، توفيرها، منعها وتسييرها ولابد ان يتطلب كل ذلك مصاريف وتكاليف تأخذها مؤسسة القرض من المستفيدين من استعمال هذه الاموال في شكل اجر او ثمن.

ان اشتراط الفوائد هي خاصية تستقل بها القروض المصرفية فقط مما يبرر ان هذا النوع من القروض لا يخضع في ممارسته للقواعد العامة فحسب إذا يخضع ايضا، وبقدر كبير للنظم والاعراف والممارسات المصرفية إذا لم يأت نص تشريعي ينظم جميع المسائل والمشاكل التي تطرحها الفوائد مع الاخذ بعين الاعتبار تميز وخصوصية القروض المصرفية.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال هذا الفصل حاولنا التعرف على القروض العقارية " القروض العقارية هي القروض المقدمة الى الأفراد والمشروعات لتمويل شراء المباني واقامة المنشآت وهذه القروض زادت نسبتها في البلاد الصناعية المتقدمة وتتميز بارتفاع أسعار الفائدة ولكنها لم تتطور بنفس الدرجة في البلاد النامية حيث توجد مؤسسات عامة أو حكومية" وبيان ماهيتها.

بالإضافة الى ذلك تم التطرق الى مختلف مخاطر القروض العقارية وبيان آلية تسيير هذه الأخيرة ووضع حد لهذه المخاطر عن طريق الضمانات التي تبقى غير كافية و، تركز المهمة الاساسية ببيتك في جذب واستقطاب العملاء والمودعين والمقترضين، وهذا ما جعل القروض العقارية من اهم القروض حيث مشكل ادارة مخاطر القروض العقارية يبلغ اهمية كبيرة حيث قمنا بعرض المخاطر ووسائل الحد منها.

الفصل الثالث: دراسة ميدانية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تمهيد:

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط له أهمية بالغة نظرا لإنعاشه للتنمية الاقتصادية من خلال تمويله لقطاع السكن بمختلف أنواعه (كالسكن الريفي، السكن الاجتماعي، التساهمي)، مساهمة منه في حل مشكل السكن الذي عرفته الجزائر وذلك من خلال إعانات مالية تقدم للأفراد في شكل قروض من أجل الحصول على ملكية السكن.

وسنوضح كيفية مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل القطاع العقاري خاصة السكن، لذا سنقوم بتقسيم فصلنا الأخير إلى ثلاث مباحث:

المبحث الأول إعطاء تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

المبحث الثاني سنعرض فيه إجراءات منح وتسيير القروض العقارية

المبحث الثالث لوسائل تسيير أخطار القروض العقارية وكيفية متابعتها.

المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

ظهرت الحاجة بعد الاستقلال إلى مؤسسة مختصة في تمويل السكن لهذا تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خلفا للصندوق التضامني للبلديات ومحافظات الجزائر (OSFDA) وكان ذلك في 10/08/1964 بموجب القانون 64-22 وبموجب القرار 150 SPM/93 المؤرخ في نوفمبر 1993 الذي يحدد تنصيب ومهام مجلس إدارته.

CNEP-Banque مؤسسة ذات أسهم تقدر بـ 46 مليار دينار (46 000 000 000) ، مقرها الاجتماعي بحي سويداني بوجمعة -الشرافة الجزائر ، مديرها العام السيد تماريط سمير ولديه عضوية في مجلس الإدارة. المصدر : معلومات مقدمة من طرف البنك.

المطلب الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتطور مهامه

أولا: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

ظهر مباشرة بعد الاستقلال، كما ظهرت الحاجة إلى تكوين مؤسسات مالية مختصة في تمويل السكنات الاجتماعية والتي تحققت بإنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، وذلك في 10 أوت 1964 بموجب قانون رقم : 64-227 محدد دور ونشاطاته المتعددة والمتمثلة في:

- تجميع مدخرات المواطنين وتشغيلها في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية
- تمويل السكنات الاجتماعية والترقية

ثانيا: تطور مهام الصندوق عبر السنوات

في البداية اتجه الصندوق إلى جمع الادخار على أساس دفتر التوفير من جهة وبواسطة شيكات البريد من جهة أخرى وكان ذلك في سنة 1969 إلى غاية 1970 معتمدا في هذه المرحلة على جمع الادخارات على الدفتر والذي شهد تزايدا ضعيفا كذا في منح القروض لفائدة الجماعات المحلية، وحسب المخطط الرباعي الأول لسنة 1970 تم تعليق كل القروض التي منحت للأفراد وهذا من أجل تحقيق سياسة توفير خاصة بالسكن، وفي 17/05/1971 منح حق آخر للصندوق وهو حساب توفير جديد بالعملية الصعبة والذي يخص الزبائن المقيمين بالخارج

بعد هذه التطورات قدمت ديناميكية جديدة للصندوق وذلك بالتوجه نحو مهام جديدة والذي جعله في خدمة الأفراد والمتعهدين في معلمين رئيسيين هما:

- تشجيع المبادرة الفردية في بناء السكنات

• إنشاء متعهدين عموميين للسكنات أي يمول انجازها بواسطة موارد الادخار لفائدة المدخرين وفي سنة 1988 اختار الصندوق منح القروض خارج مجال السكن حتى ظهور قانون النقد والقرض لسنة 1990 والذي جاء بإصلاحات على مستوى القطاع البنكي الذي أصبح منافسا لصندوق في مجال القروض العقارية ومنه اخذ الصندوق على عاتقه تمويل مباشر للسكن وهذا دون دعم الخزينة العمومية وذلك بنسبة 100% وهكذا من خلال تطور الصندوق عبر السنوات جاء المنظوم رقم 01-97 لمجلس النقد والقرض لسنة 1997 يقوم باعتماد الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بنكا، وبما انه كان محتكر تمويل قطاع السكن إلا انه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات على القروض ونجد ذلك في سنة 1999 حيث بلغ 5% مجموع الطلب المغطى المعبر عنه من طرف المواطنين، ومع ظهور خطر عدم السداد من قبل زبائنه لسنة 2001 والذي بلغ عدد ملفاتهم 20 ألف ملف.

أعلن الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط في حيز عقاري علي المعنيين الذين اقترضوا موالا من وكالتها ولم يقوموا بتسديد بأخذ جزأؤهم عن طريق القضاء.

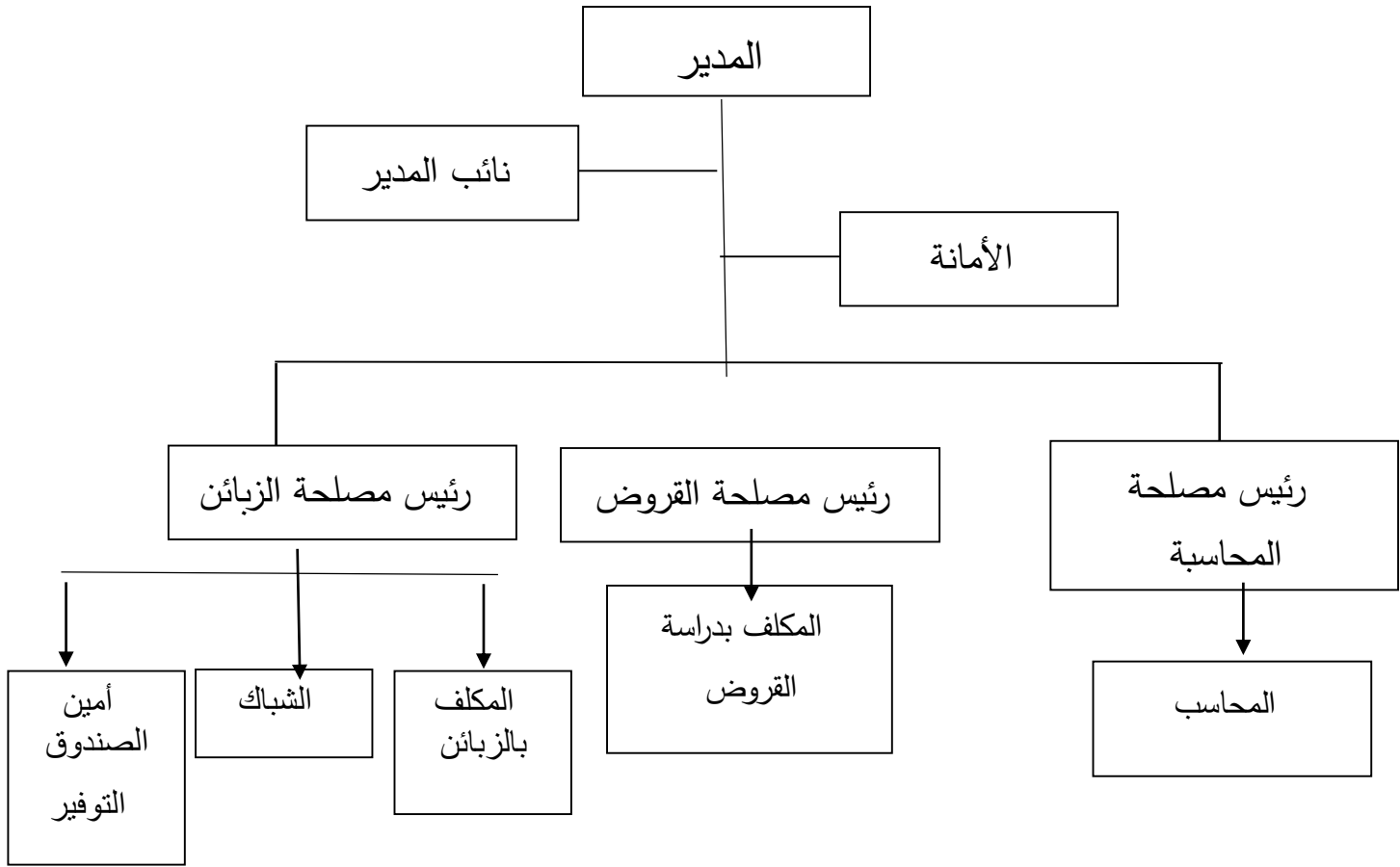
المطلب الثاني: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة بومرداس والهيكل التنظيمي لها):

أولا: التعريف بالوكالة

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك مختصر Cnep - Banque هي مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 46 مليار دينار، الكائن مقره ب: المركز التجاري متعدد الخدمات-بومرداس مدير الوكالة السيد قلتي مولود.

ثانيا: الهيكل التنظيمي لصندوق الوطني لتوفير والاحتياط -وكالة بومرداس -

شكل رقم (5): الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط " وكالة بومرداس "



المصدر : معلومات مقدمة من طرف البنك.

يمكن توضيح بنية الهيكل التنظيمي لوكالة بومرداس من خلال العناصر التالية:

1. **مدير الوكالة:** أو مسؤول في الوكالة، وهو بالدرجة الأولى رجل استغلال حيث يقوم بكافة العمليات التي تقوم بها الوكالة والسهر على تحسين سيرورة العمل وصاحب القرار الأول في كل عمليات ومعاملات بنكية وكل العاملين تحت مسؤوليته.

2. **مصلحة الأمانة:** لها أهمية كبيرة لدى الوكالة وتتمثل مهامها فيما يلي:

- القيام بالعمليات الإدارية المختلفة كالإشراف على المكالمات الهاتفية والفاكسات
- تلقي البريد الوارد والصادر
- الربط بين مصالح الوكالات

3. **نائب المدير:** يقوم بمهام المدير في حالة غيابه
4. **مصلحة القروض:** تتمثل مهمة هذه المصلحة في تقديم الأموال إلى أشخاص أو مؤسسات لكي يستثمرونها شرط أن يعيدها في الوقت المحدد (تاريخ الاستحقاق) مضافة لها الفوائد.
5. **مصلحة الزبائن:** تعتبر هذه المصلحة بمثابة همزة وصل أو أداة اتصال مباشر مع العملاء من خلال تقديمها لهم كافة المعلومات والاستفسارات المتعلقة بكيفية الحصول على قرض.
6. **مصلحة المحاسبة:** تعتبر بمثابة المرآة العاكسة لنشاط البنك، حيث تعبر بصدق عن وضعية الخزينة.

المطلب الثالث: موارد واستخدامات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعتمد بشكل أساسي على مدخرات العائلات والأفراد في عملية تجميع موارده اما استخداماته فتتمثل في مختلف أنواع القروض التي يمنحها لعملائه.

أولاً: جمع المدخرات من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يقوم Cnep Banque بجمع المدخرات والتي تمثل موارد بنسبة له عن طريق شموله لتشكيلة متنوعة من الودائع يمكن تلخيصها في:

1- **الودائع الجارية (تحت الطلب):** هي حسابات موجهة للاحتفاظ بسيولة المدخرين، والتي يمكن لهم السحب منها في أي وقت وكذلك الإيداع، كما أنها حسابات تفتح بمجرد تقديم بطاقة التعريف الوطنية للوكالة، وتنقسم هذه الودائع إلى:

أ- **الحساب الشيكات:** حسابات إيداع يتم تغذيتها عن طريق سيولة العملاء، حيث تتم عملية فتح الحسابات عن طريق التقديم المجاني لدفتر الشيكات، هذا الأخير يسمح للعميل بالحصول على سيولته النقدية على مستوى أي وكالة بنكية.

ب- **الحساب الجاري التجاري:** يتمتع بنفس الخصائص والامتيازات الخاصة بالحساب الشيكات، إلا أنه يفتح لصالح المؤسسات التجارية التي تملك سجلاً تجارياً.

ج- **الحسابات الجارية للموظفين:** هي حسابات خاصة بالموظفين العاملين ب LA CNEP، حيث يمكنهم إيداع أموالهم فيه كما أن رواتبهم تمر بهذا الحساب.

2- **التوظيفات لأجل:** هي حسابات موجهة لتجميع سيولة العملاء يلزم الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بحجز مبلغ مالي لمدة زمنية محددة مقابل مبلغ فائدة معين، وهي تنقسم بدورها إلى:

- أ- الودائع لأجل: حسابات مفتوحة لفترة زمنية محددة تتراوح ما بين ثلاث أشهر إلى ستة أشهر، تحدد عوائدها على حسب المدة.
- ب- حسابات التوظيف لأجل تمنح هذه الحسابات للمؤسسات التي لها فائض في السيولة ولا ترغب في استثماره في الوقت الحالي، فتقوم بتوظيفه في شكل ودیعة لأجل تحصل بموجبه على فائدة.
- ج-سندات الصندوق: هي شكل من أشكال الادخار المحقق عن سند مخصص لإثبات حق دين على البنك لصالح العميل لا تقل قيمته عن 100دج، ليتم عند تاريخ الاستحقاق المتراوح بين أشهر وستة سنوات للحصول على عوائد رأسمالية.
- د. شهادة الادخار السكني: يخصص هذا المنتج للأشخاص الطبيعيين، يتم تجسيدها بسند اسمي غير قابل للمفاوضة، يستفيد من معدلات فائدة متزايدة.

ثانيا: صيغ التمويل المعروضة من طرف الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط

يقوم CNEP BANQUE بعرض عدة صيغ لتمويل ذات طبيعة موجهة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية، العائلات والأفراد (القروض السكنية والقروض العقارية) بالإضافة إلى تمويل بعض نشاطات المهن الحرة وهذا نتيجة لخبرة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط في مجال تمويل السكن، ويمكننا التمييز بين:

- 1- **القروض الموجهة للمؤسسات:** يدخل في إطار هذا النوع:
 - ب- القروض الموجهة لتمويل السكن الاجتماعي: تمنح هذه القروض لدواوين التسيير والترقية العقارية بمعدلات فائدة تقدر ب 2,5%.
 - ت- قروض الترقية العقارية: هي قروض متوسطة الأجل (36 شهرا كحد أقصى) تمنح لمؤسسات الترقية العقارية عامة أو خاصة بهدف تمويل شراء الأراضي أو انجاز عملية من العمليات التي تدخل في إطار نشاط الترقية العقارية مقابل معدل فائدة سنوي يقدر ب: 6.5%.
 - ث- القروض الاستثمارية: هي قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة لتمويل الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بالمؤسسات التجارية والصناعية إضافة إلى تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وفق معدلات فائدة سنوية تقدر ب: 6%.
- 2- **القروض الموجهة للعائلات والأفراد:** يمكننا التمييز بين نوعين:

أ-القروض السكنية: هي قروض طويلة الأجل موجهة لتمويل الحصول على المساكن وفق معدلات فائدة تتراوح بين 6.5 % إلى 7 % تأخذ عدة أشكال:

- قروض لشراء سكن ترقوي من مرقى عقاري
- قروض لشراء سكن وفق صيغة البيع على مخطط
- قروض لشراء سكن من الخواص
- قروض لتمويل تهيئة المساكن
- قروض لتوسيع المساكن
- قروض لشراء قطع أراضي
- قروض لتمويل التعاونيات العقارية

ب- القروض الاستهلاكية: يمنح هذا النوع من القروض لتمويل شراء السيارات بالإضافة إلى التجهيزات المنزلية وفق معدلات فائدة تتراوح ما بين (7-8 %)

من خلال عرضنا لتشكيلة القروض السكنية الممنوحة من طرف الصندوق يمكننا استخلاص ما يلي:

- مستوى العرض أو الطلب لنفس التقسيم الخاص بالنموذج الفرنسي.
- تمثل القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خليط مختلف

• تخضع القروض السكنية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سواء على خصائص القروض السكنية الموجهة للأفراد، حيث أنها تضم مواصفات القروض الخاصة بالقطاع النظامي من خلال عرضها لدفترتي الادخار السكني و الشعبي الشبيهين بمخطط الادخار السكني وحساب الادخار السكني، بالرغم من اختلاف بعض الخصائص (المدة ومعدلات الفائدة)، مواصفات القروض الخاصة بالقطاع المساعد من خلال حصولها على مساعدة الصندوق الوطني للسكن في إطار صيغة السكن التساهمي إضافة إلى كونها قروض قابلة لإعادة التحويل على مستوى مؤسسة إعادة التمويل الرهن كما هو الحال بالنسبة لقروض القطاع الحر.

والواضح من دراستنا موارد واستخدامات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط انه يعرض تشكيلة مختلفة من المنتجات تسمح له بتغطية احتياجات شرائح مختلفة من المجتمع، فيما يخص التوظيفات المالية المختلفة المتمثلة في مختلف أنواع الودائع التي يعرضها، كما تمكنه من الحصول على الأموال التي تسمح وله بممارسة نشاط الائتمان الخاص بتمويل السكن خاصة الذي يتطلب لتبايع مجموعة من القواعد والتنظيمات

المبحث الثاني: إجراءات منح وتسيير القروض العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بومرداس.

يعتمد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال القروض العقارية من لحظة طلب الحصول على قرض إلى آخر دفعة تسدد، على مجموعة من القواعد والتنظيمات، تتضمن مراحل تسيير ومعالجة ملف طلب قرض عقاري على مستوى الوكالة.

المطلب الأول: أنواع القروض العقارية المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بومرداس وتطور منحها

أولاً: أنواع القروض العقارية الممنوحة:

- 1- قرض لشراء مسكن لدي الخواص
- 2- قرض لبناء مسكن ريفي
- 3- قرض لشراء مسكن فوق مخطط.
- 4- قرض لتوسيع مسكن
- 5- قرض لترميم مسكن.
- 6- قرض لشراء محل تجاري لدي الخواص
- 7- قرض لشراء قطعة ارض
- 8- قرض لإيجار مسكن والبيع بالإيجار
- 9- قرض لتدعيم بناء تساهمي

ثانياً: تطور منح القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة بومرداس):

جدول رقم (2): تطور منح القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

السنة	2019	2020	2021
قيمة القرض	838 409 077	729 173 462,50	648 542 330
النسبة	146,83%	127,70 %	101%

المصدر: معلومات مقدمة من مصلحة المحاسبة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بومرداس - ملحق رقم (1, 2,3)

التعليق: من خلال الجدول نلاحظ انه هناك تراجع مستمر في منح القروض العقارية، نتيجة لظروف الاقتصادية بسبب وباء كورونا.

المطلب الثاني: متطلبات منح القروض العقارية في Cnep Banque – وكالة بومرداس-

في مجال التطبيق تسمح الوكالة بمنح القروض العقارية لشراء سكن ويشمل:

- شراء مسكن ترقوي لدي مقاول ممول من طرف الصندوق الوطني لتوفير الاحتياط.
- شراء مسكن لدي مقاولين آخرين.
- شراء مسكن قديم لدي الخواص أو شراء بناية في طور الانجاز لدي الخواص.
- بيع مسكن فوق مخطط.
- الاستفادة من مسكن اجتماعي تساهمي جاهز.

الخطوة الأولى التي تقوم بها الوكالة عند منح القروض العقارية هي اللقاء مع العميل واستقباله من طرف موظف الاستقبال بالوكالة بهدف تحديد احتياجات العميل وتقديم مختلف التوضيحات اللازمة، والإجابة عن مختلف الأسئلة المطروحة، التي تتمحور حول مبلغ القرض، قيمة الدفعات الشهرية، معدل الفائدة والعمولات المترتبة عن تسير العملية الإقراضية، وأيضا لتكون الوكالة على دراية كافية بطبيعة السكن الذي سيموله وذلك من اجل:

- تحديد صيغة التمويل المناسبة.
- إعطاء الوكالة لتقييم مبدئي لنوعية الضمانات
- تعريف العميل بمختلف الشروط الخاصة بمنح القروض العقارية على مستوى الوكالة والتي تتمثل في:

أولا: معايير الأهلية: حسب الوثائق المقدمة من طرف الوكالة يجب أن تتوفر في طالب القرض ما يلي:

- أن يكون شخص طبيعي مقيم أو غير مقيم ولديه الجنسية الجزائرية.
- بلوغ السن القانوني (19 سنة) عند منح القرض، ولا يتعدى 75 سنة، ويمكن التعامل مع المتقاعدين في حالات خاصة.
- يجب أن يكون لطالب القرض دخل دائم، حيث يساوي الحد الأدنى للدخل 20000 دج.
- إذا كان تاجر حر فينظر إلى سجله التجاري، ومن خلال ربحه الصافي وذلك بقسمة إجمالي الأرباح على 12 شهرا، حيث يجب أن يساوي ربحه الصافي الشهري 20000 دج

ثانيا: شروط التمويل وتقديم القرض العقاري من طرف وكالة بومرداس:

حسب القوانين الداخلية ل: Cnep Banque بوكالة بومرداس يجب على المستفيد من القرض العقاري أن يقوم بما يلي:

1-فتح حساب بنكي لدى الوكالة ويتم وضع قيمة القرض في حساب العميل لدى الوكالة

2-دفع منح التأمين وتكاليف الموثق والعمولة.

3 -شروط القرض:

يجب أن تكون قيمة القرض الذي تمنحه الوكالة لا تتجاوز 5.000.000 دج مهما كانت قيمة السكن أو تكلفة الترميم أو التوسيع.

- عند طلب قرض يفوق 5.000.000 دج يوجه طلب القرض إلى المديرية الجهوية لولاية الجزائر شرق، كما أن قيمة القرض تتحدد على أساس قدرته على التسديد، وكذا سنه وتحسب القدرة على السداد كما يلي:

القدرة على السداد = 40% من دخل طالب القرض (العميل)

مثال:

عميل طلب قرضا قيمته 2.000.000 دج، ولديه دخل شهري يقدر ب: 50.000 دج، لمدة 30 سنة.

قدرته على السداد = 50.000 * 0,4 = 20.000 دج

فإذا كان القسط الواجب على العميل دفعه شهريا (13000 دج)، الفرق بين القدرة على السداد والقسط الشهري = 20000 - 13000 = 7000 دج

وبالتالي فهو يستطيع تسديد القرض، كما يسح له بالحصول على قرض آخر.

4 -مدة القرض: الفترة القصوى لإرجاع المبلغ المقترض تصل إلى 40 سنة، وهي تحدد على أساس القدرة على السداد وسن طالب القرض.

- فإذا كان عمر العميل 35 سنة فما فوق فإن مدة إرجاعه للقرض تتراوح بين سنة وثلاثين سنة.

- أما إذا كان سن العميل اقل من 35 سنة فأن مدة الإرجاع قد تصل إلى 40 سنة

5-معدل الفائدة: تحدد نسبة الفوائد على أساس:

- الفوائد المجمعة للعميل لدى الوكالة.
- مدة فتح الحساب لدى الوكالة.
- نوع القرض المطلوب من طرف العميل.

وهي عموما تتراوح بين (1% إلى 6.5%).

أ بالنسبة لنوعية القرض:

في حالة طلب قرض من الوكالة لشراء مسكن اجتماعي تساهمي بصيغة البيع على التصاميم، أو تدعيم السكن الريفي، فإن نسبة الفائدة تحدد عند تاريخ إمضاء الاتفاقية ب: 6% سنويا غير أن طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 87-10 الصادر بتاريخ: 10/03/2010 الصادر عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فإن نسبة الفائدة التي تقع على عاتق المستفيد تحدد ب: 1 %، والدعم المقدم ب: 5% الذي يمثل الفرق بين الفائدة التفضيلية (6 % و 1%) يقع على عاتق الخزينة العمومية.

6- **الضرائب والحقوق والرسوم المطبقة في وكالة بومرداس:** يتحمل المستفيد من القرض جميع تكاليف الضرائب والحقوق والرسوم والمبالغ الأخرى الجبائية، بما فيها حقوق الطابع البريدي وحقوق التسجيل الموجودة، والتي يمكن أن توجد عند الإمضاء والتنفيذ، أو إنهاء صلاحية هذا العقد.

7- **مصاريف دراسة وتسيير قرض وعمولة الالتزام:** تحمل الوكالة المستفيد من القرض بموجب العقد مصاريف دراسة وتسيير قرض ويدفع المستفيد للوكالة عمولة تسمى عمولة الالتزام بنسبة 0.1 %

(1/1000) من قيمة القرض

8- استرجاع واستعمال القرض:

أ- استعماله: يستعمل المستفيد القرض العقاري لتحقيق أحد الأغراض التالية حسب ما هو منصوص عليه في المادتين (1) و (2) من القانون الداخلي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

- قرض لبناء مسكن ريفي
- قرض لشراء مسكن ترقوي جماعي جاهز لدى مقاول العقار
- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جاهز لدى مقاول العقار
- قرض لشراء مسكن ترقوي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لشراء مسكن ترقوي تساهمي جماعي بصيغة البيع على التصاميم

ب-استرجاعه: تسترجع الوكالة القرض من العميل بدفعات شهرية ثابتة تسحب من حساب المستفيد آليا. أنظر الملحق رقم: (2)

$$\text{القسط الشهري} = \text{الفوائد} + \text{رأس المال} + \text{التأمين}$$

حيث يشمل كل قسط جزء أساسي من القرض والفوائد حسب النسبة المحددة وكذا مبلغ التأمين وتحسب آليا عن طريق البرمجيات الالكترونية كل شهر من حساب المستفيد لدى الوكالة أو من حسابه الجاري البريدي لان طالب القرض يقدم ترخيص بالاقتطاع من حسابه الجاري البريدي في حالة خلو رصيده لدى الوكالة.

- كما يمكن للمستفيد القيام بالتسديد المسبق لكامل القرض الممنوح أو جزء منه، ففي حالة التسديد الجزئي المسبق ل يمكنه في أي حال من الأحوال أن يكون مبلغه اقل من 12 قسط شهري، أما في حالة التسديد الكلي المسبق ينتج عنه عند التحصيل لفائدة الوكالة (Cnep) تعويض يساوي الفوائد الغير محصلة للأقساط الثلاثة التالية لتاريخ التسديد.
- تقوم الوكالة في الأخير بطلب الوثائق الضرورية لتحضير ملف القرض والتي تتوقف على طبيعة الجهة والعملية الممولة.

المطلب الثالث: تحضير ملف القرض ومعالجته على مستوى وكالة بومرداس

أولاً: تحضير ملف القرض

حسب المعلومات المقدمة من طرف مصلحة القروض فانه يتوجب على طالب القرض التقرب من الوكالة مرفق بطلب خطي ونسختين لملف القرض والذي يحتوي على الوثائق التالية:

- 1- الوثائق الإدارية:
 - طلب القرض (وثيقة تمنحها الوكالة لطالب القرض) انظر الملحق رقم (3)
 - نسختين من شهادة ميلاد رقم 12
 - (2) بطاقة إقامة
 - شهادة عائلية للمتزوجين
 - نسختين طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.

- تصريح بالاقطاع من الحساب الجاري للحساب الجاري البريدي أو الحساب الجاري للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط + 1000 دج لفتح حساب جاري لدى الوكالة

- كشف الراتب:

- الموظفين:
 - كشف الراتب السنوي
 - شهادة عمل حديثة
 - رقم الضمان الاجتماعي + الصك
 - تجار/ المهن الحرة:
 - الإنذار الجبائي الخاص بالنسبة المقترضة
 - صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري
 - الموفرين:
 - شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي
 - استغلال فوائد حساب لأجل أو من طرف المؤسسة الموظفة.
 - شهادة التنازل عن الفوائد من طرف (الزوج، الزوجة، الوالدين الإخوة والأخوات)
- ملاحظة: في حالة الدعم أو التدين المشترك يجب على المقترض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية.

2- الوثائق الخاصة بالسكن:

تقوم الوكالة بطلب عدة وثائق حسب نوع السكن كما هو موضح في الملحق رقم: (3)

1- السكن الترقوي:

- لشراء سكن ترقوي لدى مقاول ممول من طرف الوكالة يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المقاول يحدد فيها سعر المسكن، سعته والعنوان.
- لشراء مسكن لدى مقاولين آخرين يستوجب توفير قرار استفاضة يدون من طرف الموثق والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته، العنوان، وشهادة تسليم مفاتيح المسكن مشار فيها إلى تاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن

ب - سكن قديم:

- لشراء مسكن قديم لدي الخواص يستوجب توفير وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب على مستوى الوكالة، وصورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مسجل ومشهر، شهادة الرهن حديثة، وتقرير معاينة وتقييم الملكية.
- لشراء بناية فردية لدي الخواص تطلب الوكالة الوثائق التالية:
 - وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب على مستوى الوكالة.
 - صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مسجل ومشهر.
 - شهادة سلبية للرهن حديثة.
 - تقرير معاينة وتقييم الملكية.
 - شهادة تطابقه للأعمال المنجزة.
- لشراء بناية في طور الانجاز لدي الخواص تلزم الوكالة طالب القرض بإحضار الوثائق التالية:
 - وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب على مستوى الوكالة.
 - صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مسجل ومشهر.
 - شهادة سلبية للرهن حديثة.
 - تقرير معاينة وتقييم الملكية.
 - صورة طبق الأصل مصادق عليها لرخصة البناء سارية المفعول.
 - شهادة تثبت وجود الملكية يتم استخراجها من البلدية.

ج - بيع مسكن فوق مخطط:

- عقد بيع فوق مخطط موثق مع وجوب إثبات شروط الدفع.
- شهادة ضمان (وثيقة تأمين) يقدمها المقاول مسجلة لدي صندوق الوكالة ودعم التعاضدية للمقاول العقارية أو الضمان.
- قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن السعر، سعة وعنوان المسكن.

د . مسكن اجتماعي تساهمي:

للاستفادة من مسكن اجتماعي تساهمي جاهز يجب توفر الوثائق التالية:

- وعد بالبيع موثق أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.

هـ. لبناء أو تكميل بناء، توسيع أو ترميم مسكن:

يحضر طالب القرض الوثائق التالية:

- شهادة سلبية للرهن حديثة (المحافظة العقارية).

- رخصة بناء حديثة.

- نسخة من عقد الملكية مصادق عليها.

- بطاقة الضمان الاجتماعي.

3- الوثائق المطلوبة من طرف الوكالة الخاصة بالمحل التجاري:

أ . الوثائق المشتركة وهي:

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي.

- كشف الراتب.

ب - الوثائق الخاصة بشراء محل تجاري لدى مقاول عقاري: يتطلب توفير الوثائق التالية:

- قرار الاستفادة من محل.

- شهادة تسليم المفاتيح.

ج - الوثائق الخاصة بشراء محل تجاري لدى الخواص:

- نسخة من عقد ملكية المحل مسجل ومشهر.

- وعد بالبيع موثق أو استثمار معلومات Cnep Banque وكالة بومرداس.

- شهادة سلبية للرهن حديثة.

- تقرير معاينة تقني وتقييم مالي للمحل.

د. الوثائق المطلوبة من طرف الوكالة لبناء محل هي:

- شهادة سلبية للرهن قطعة ارض حديثة

- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر.
- الكشف التقديري والوصفي للإشغال.
- تقرير معاينة وتقييم مالي.
- رخصة لرمي القاذورات مسلمة من طرف البلدي.

ثانيا: دراسة حالة ملف قرض سكني في Cnep Banque - وكالة بومرداس-

دراسة حالة ملف قرض سكني: خلال فترة التبرص حاولنا القيام بدراسة تطبيقية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بومرداس انطوى موضوع دراستنا على كيفية ومنح القرض لشراء السكن حيث حاولنا معرفة سير هذه العملية حسب الخطوات التالية:

- اللقاء مع العميل: تقدم زبون الى وكالة بومرداس بطلب قرض لشراء مسكن
- دخل شهري: 120000 دج
- تاريخ الميلاد: 1987/04/15
- الغرض من القرض: شراء مسكن ترقوي لدى الخاص
- قيمة المسكن: 12000000 دج
- مدة القرض: 40 سنة
- معدل الفائدة: 1%

وفي هذه الحالة توفرت في الزبون الشروط لازمة ليحصل على كل مبلغ القرض، قيمة القرض الممنوح هي 12000000

القسط الشهري للتسديد: 35413,96

العملية تمت بواسطة البرنامج الحساب المعتمد من طرف البنك ملحق رقم 4 يقوم الزبون باتخاذ قرار القبول أو الرفض بهذه الشروط وعلى هذا الأساس يقوم المكلف بالدراسات بإعلام الزبون بالملف المطلوب وشروط العامة لمنح القرض

في هذه المرحلة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة انظر ملحق رقم 3 ليقوم بعد ذلك المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القرض بتأكد من صحة الوثائق المقدمة، في هذه المرحلة تقوم اللجنة الموجودة على مستوى الوكالة والمكونة من مدير الوكالة نائب المدير، رئيس مصلحة القرض باتخاذ القرار نهائي حول القبول أو رفض منح القرض وتسمى هذه اللجنة باللجنة القرض، ثم تباشر الوكالة بمنح القرض وهذا بفتح حساب مخصص بدفع الاقساط

الضمانات: بعد قبول البنك منح القرض للزبون ولضمان تحصيل هذا القرض يطلب البنك من زبونه الضمانات التالية:

- عدم الرهن من المحافظة العقارية ب بومرداس
- التأمين: 1/ الصيغة المألوفة: لا تغطي إلا الوفاة انظر ملحق رقم 5
- 2/ الصيغة المثيرة: تعرض حماية أفضل بتغطية الوفاة والعجز المطلق والنهائي وكذا الضمان الإضافي في حالة الوفاة أو العجز المطلق والنهائي بسبب وقوع حادث (دفع تعويض تكميلي يساوي 20% من التعويض الباقي المستحق على الحساب البنكي)

بالنسبة للحالة المدروسة فإن القرض الإجمالي الممنوح يقدر ب 12000000 دج

القسط الشهري: 35413,96 دج

المدة: 40 سنة

مضاف إليه الفوائد المحسوبة: 1%

وبالنسبة لمبلغ تأمين المقتطع شهريا من القسط الشهري: 4440 دج

عمولة دراسة ملف: 25000 دج أنظر الملحق رقم (7)

ثالثا: كيفية معالجة ملف القروض العقارية في Cnep Banque – وكالة بومرداس-

1- لجنة القرض:

حسب المعلومات المقدمة من طرف مصلحة القرض هي عبارة عن مجموعة من موظفي الوكالة تقوم بدراسة ملف القرض وتتكون من:

- مدير الوكالة.
- نائب المدير.
- رئيس مصلحة القروض.

وحسب المعلومات المقدمة من طرف الوكالة فإن هذه اللجنة تتحقق من مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة، وكذا دراسة قدرة العميل على استرجاع القرض على أساس المعطيات المقدمة والموجودة في الوثائق المكونة للملف.

وتقوم أيضا بتحليل الخطر المتعلق بالحالة الاجتماعية للزبون، ودراسة التكاليف العامة للسكن أو البناء عن المعاينة الميدانية بالخروج إلى موقع السكن أو البناء، وتقييم التكاليف تكون من طرف خبير أو مهندس تابع للوكالة، ويسند أيضا لهذه اللجنة التأكد من مهنة الزبون طالب القرض.

2 - مدة معالجة ملف القرض من طرف Cnep Banque - وكالة بومرداس -

تستغرق مدة معالجة القرض العقاري من طرف الوكالة أسبوع (7 أيام) من تاريخ إيداع مجموع الوثائق المطلوبة لدى الوكالة.

كما إن قرار الوكالة بقبول الملف أو رفضه يكون على شكل كتابي تقدمه الوكالة للعميل.

3 - حالة تقديم القرض من طرف Cnep Banque - وكالة بومرداس -

في حالة الموافقة على منح التمويل لطالب القرض، تستدعي الوكالة المستفيد من القرض ليقوم بملى الوثائق التالية:

- فتح حساب بنكي شخصي لدى الوكالة، ليتم وضع قيمة القرض في هذا الحساب وكذا سحب الأقساط الشهرية منه. (أنظر الملحق رقم 6)
- إمضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ الأقساط الشهرية.
- دفع مبلغ التأمين.
- إمضاء المستفيد على وثيقة القرض، وكذا الإمضاء على جدول الأقساط الشهرية.
- إمضاء أمر الدفع الخاص بإجمالي مبلغ القرض.
- تحويل إجمالي مبلغ القرض إلى حساب المستفيد، مع مراقبة القرض.
- إعادة عقد الملكية باسم الوكالة من طرف الموثق والذي يقوم برهن من الدرجة الأولى.

ثالثاً: إجراءات الحصول على القروض العقارية من cnep banque -وكالة بومرداس -

يتطلب حصول العميل على قرض إضافي من الوكالة عدة شروط تقدمها فيما يلي:

التزام العميل بتسديد الدفعات المستحقة في الآجال المحددة.

تقرير معاينة يبين وضعية التقدم في الأشغال العمومية مقدم من مصلحة تقنية أو مهندس معماري تابع cnep banque وكالة بومرداس

مقارنة معدل التقدم في الأشغال المثبت في تقرير المعاينة مع شهادة إتمام الأشغال الكبرى في إطار القرض الأصلي يهدف إلى تحديد مبلغ القرض المكمل وذلك حسب إمكانيات العميل.

المبحث الثالث: وسائل إدارة وتسيير أخطار القروض العقارية من طرف cneq banque -وكالة بومرداس-

إن كل أشكال القروض العقارية التي تمنحها الوكالة محفوفة بدرجة معينة من المخاطر، حتى وإن كان القرض محاط بالضمانات، فهذه المخاطر تعتبر ملازم للقرض العقاري، ومنه لا يمكن أن تصدر عملية إقراض دون مخاطر، لذا تتخذ الوكالة جملة من الأساليب الرقابية وذلك لتوفير عنصر الأمان عند منح القروض العقارية.

المطلب الأول: الأخطار المرتبطة بمنح القروض العقارية في cneq banque -وكالة بومرداس-

تتنوع المخاطر التي تتعرض لها الوكالة عند منحها للقروض العقارية وهي كما يلي:

- حالة وفاة المدين
- حالة بيع العقار المرهون أو في حالة كون الضمان المحصل عليه عبارة عن رهن عقاري، سواء كان رهن حياة أو رهن دين.
- حالة عدم تسديد طالب القرض في التاريخ المناسب مبلغ القسط الواجب التسديد كما هو منصوص عليه، وذلك بتراكم ثلاث أقساط فيم يخص تسديدي القرض.
- حالة عدم تنفيذ شرط من شروط العقد، أو عدم احترام أي من التزاماته المنصوص عليها في العقد حالة عدم تجديد التأمين أو عدم دفع أقساطه.
- حالة إفلاس المدين أو التصفية القضائية أو إعساره، أو عجزه عن الوفاء أو الرهن الحيازي للعقار.
- حالة التصريح المزيف فيما يتعلق بالتأمين أو الحالة المدنية.
- حالة العقار المرهون.
- القوة القاهرة: كل ظرف خارج عن إرادة الطرفين، غير متوقع، لا يقهر ولا يقاوم، يحدث بعد تاريخ دخول ترتيبات العقد حيز التنفيذ ويعيق تنفيذه العادي.

المطلب الثاني: وسائل تسيير أخطار القروض العقاري الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط -وكالة بومرداس-

تتضمن عملية تسيير أخطار القروض العقارية بالوكالة دراسة قبلية وبعدية لمجموع الأخطار التي يمكن أن تنتج عن عملية منح القروض العقارية.

أولاً: الإدارة القبلية لأخطار القروض العقارية بالوكالة وتعتمد على:

1- التنظيم العقلاني للعمل:

وتتم من خلال الاستعانة بذوي الخبرات للإشراف على هذا النوع من العمليات، وكذا تنظيم عملية التسيير من خلال تحديد مسؤوليات كل طرف مشارك في العملية الائتمانية ويمكن القول إن الوكالة تملك الخبرة التي تؤهلها لتسيير هذا النوع من القروض كونها أنشأت لهذا الغرض. كما أنه أصبح يتجه أكثر لتوظيف ذوي الشهادات الجامعية وتكوين كفاءات بإعادة تأهيل موظفيها للاستجابة للتغيرات التي يفرضها المحيط

2- التقدير الموضوعي لأخطار القرض العقاري بالوكالة:

يتم تركيز الجهود بالوكالة بهدف اتخاذ القرار السليم فيما يخص عملية منح القروض العقارية، من خلال الدراسة الدقيقة لملف طلب القرض ومختلف الوثائق المكونة له حيث تسمح هذه الدراسة باستنتاج مجموعة من النتائج تؤدي إلى تحديد تقدير نسبي لخطر القرض العقاري الممنوح، إلا أنها لا تلغيه بصفة كلية لذا تحاول Cnep Banque -وكالة بومرداس- تدعيم وضعيتها عن طريق طلب مجموعة من الضمانات والتأمينات.

3- الضمانات:

من أجل تأكيد وضمان تسديد القرض المتفق عليه وكذا الفوائد، الرسوم والتكاليف العمولات والضرائب، يخص المستفيد لفائدة الوكالة التي يوافق رهن من الدرجة الأولى على الممتلك العقاري المعين في الشروط الخاصة بالاتفاقية فيحال إذا ما كان الممتلك العقاري موضوع السند المالي للوكالة، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جراء مشاكل متعلقة بتسيير العقار.

أ- الكفالة: هي عقد يتكفل بمقتضاه شخص بتنفيذ التزامات المدين في حالة إخلال هذا الأخير بالتزاماته حسب المادة (644 من القانون المدني الجزائري) تسمح الكفالة برفع معدل المقدرة على السداد الخاصة بالمقترض من خلال:

- اقتطاع 30% من دخل الكفيل في حالة كونها زوجته

- اقتطاع 15% من دخل الكفيل في حالة كونه أحد أقارب المقترض.

ب- الشراكة في الدين: هو عقد يسمح بتوقيع اتفاقية قرض تضم طرفين حيث من خلال وثيقة ملحقة للاتفاقية تعرف بعقد الشراكة في الدين، تسمح Cnep Banque وكالة بومرداس في حالة إخلال الطرفين بالتزاماتهما بصفة ثنائية أو منفردة إلى حين الحصول على مبلغ القرض كما أن تسديده من قبل أحد العاملين يلغي مسؤولية الطرف الآخر.

ج- عمليات الرهن: يعتمد Cnep Banque وكالة بومرداس على المادة 882 من القانون المدني الجزائري والتي تعرف الرهن الرسمي على انه عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التليين له في المرتبة لاستفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان وعلى هذا الأساس يكون الضمان الرئيسي المطلوب من Cnep Banque وكالة بومرداس سواء بالنسبة لقروض الموجهة للأفراد أو العائلات ،عقد رسمي لرهن عقاري من الدرجة الأولى بموجب اتفاقية بينه وبين الوكالة بحيث يجب أن تتم هذه العملية على يد موثق ، والمصاريف تقع على عاتق الراهن أو العميل وكل المصاريف المستحقة للوكالة.

د- يجب على المدين، بموجب المرسوم رقم 03-12 الصادر بتاريخ: 26/08/2008 من القانون المدني الجزائري المتعلق بضرورة التأمين ضد الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، أن يكتتب عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تنازل لصالح الوكالة التي تحل محله في التعويض والضمان واستمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

هـ- التأمين ضد الإفلاس: يجب على المستفيد من القرض والتي تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40% أن يكتتب تأميناً ضد خطر الإفلاس لدى شركة الرهن العقاري.

4-التأمينات الخاصة Cnep Banque -وكالة بومرداس:

يلزم Cnep Banque -وكالة بومرداس المقترضين باكتتاب مجموعة من عقود التأمين تختلف صيغتها باختلاف نوعية القرض العقاري الممنوح، حيث أنه وبالإضافة إلى التأمينات العادية المتمثلة في التأمين على المسؤولية المدنية والمهنية.

تلزم الوكالة المقترضين بالاكتتاب في عقود التأمين أنظر ملحق رقم (5)

• تأمين الوفاة والعجز التام والنهائي للمدين:

يصرح المدين والشريك بالدين أو الكفيل، كلا على حدي بخصوص القرض، الانخراط في العقد الجماعي للتأمين ضد أخطار الوفاة أو العجز التام والنهائي المسجل لدى كريدف الجزائر لفائدة المقرض (cnep banque -وكالة بومرداس) ويلتزم المدين بدفع مبلغ التأمين المحسوب أليا عن طريق البرامج الخاصة بالوكالة حسب مبلغ القرض الممنوح بمجرد تعبئة القرض مع ضمان استمرار صلاحيته إلى غاية انقضاء الدين بالشروط التالية:

- المدين الرئيسي بنسبة تغطية 100%.

- الشريك بالدين أو الكفيل بنسبة تغطية.

يدخل التامين حيز التنفيذ بمجرد تعبئة القرض، بعد أن يدفع المدين والشريك بالدين أو الكفيل اثني عشرة قسط تامين شهري التي تمثل منونة تسمح بتغطية تأخيرات احتمالية عند دفع أقساط القرض. في حالة وجود مهلة للتسديد، يجب أن يتم دفع المنونة (12 قسط) عند تعبئة الدفعة الأولى،

يحسب مبلغ قسط التامين على أساس مجموع القرض الممنوح. خلال مدة مهلة التسديد، المبلغ الباقي للسداد يساوي المبلغ المؤمن (قيمة القرض الممنوح) في حال وقوع خسائر خلال هذه الفترة، تدفع شركة التامين تعويض يساوي المبلغ المؤمن يستعمل التعويض الذي يدفعه كالرديف الجزائر لتسديد القرض المعبأ.

ثانيا: الإدارة البعدية لإخطار القروض العقارية في: Cnep Banque -وكالة بومرداس-

حسب المعلومات المقدمة من مصلحة القروض بالوكالة، فان عملية التسيير البعدية للقروض بصفة عامة و القروض العقارية بصفة خاصة إلى مجموعة من القواعد و التنظيمات المسطرة من قبل الوكالة ، حيث انه حسب التعليم رقم 74-94 المؤرخة في 29/11/1994 المتعلقة بالقواعد الاحترافية لتسيير أعمال البنوك و المؤسسة المالية، تتم عملية تقييم الضمانات حسب القيمة السوقية ، فالمادة 10 من هذه التعليم تنص على انه يجب أن تتم عملية تقييم الضمانات المقدمة للبنوك التجارية بكل احتراس، علي أن تكون القيمة المعطاة لضمان مستمدة من القيمة السوقية عن طريق عملية تقييم حرة .

حيث يتم تقديم الضمانات لمرة واحدة من طرف طالب القرض للوكالة عند تحديد قيمة القرض باعتماد طريقة المقارنة المباشرة ، دون أن يكون هناك تتبع مستمر للتغيرات التي تحدث علي قيمة الضمان طول مدة القرض ، حيث تعمل Cnep Banque وكالة بومرداس - على الاستعانة بمجموعة الدراسات السابقة (القبلية و البعدية) لضمان السير الحسن للعملية الائتمانية بالإضافة إلى تقليص حجم الأخطار المتعلقة بمنح القرض إلى أقصى ما يمكن خصوصا حالات تأخر المدنين عن السداد ، و لهذا دعت الوكالة مجموعة الوسائل بمجموعة من القوانين لتنظيم و معالجة هذه الحالات في حال وقوعها لها بتحصيل مستحقاتها دون أي خسائر بالإضافة إلى إعطاء فرصة للمقترض لتسوية وضعيته.

ثالثا: متابعة و تسيير عملية التأخر عن الدفع من طرف Cnep Banque -وكالة بومرداس -

حسب المعلومات المقدمة من مصلحة المعنية، تعمل وكالة بومرداس على تسيير عمليات تسديد الدفعات المستحقة في التواريخ المحددة في جدول استهلاك القرض العقاري المحدد عند منح القرض، لكن قد يحدث تأخر من طرف العميل في تسديد أقساط القرض. تقوم الوكالة بالإجراءات التالية لمتابعة عملية التأخر عن الدفع وذلك حسب المعلومات المقدمة من طرف وكالة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بنك بومرداس:

1 -رسالة التذكير: هي مراجعة محررة باللغة الوطنية والتي يرسلها مدير الوكالة عن طريق البريد مقابل وصل استلام، لأي زبون يسجل له دفعة غير مسددة والتي يذكر فيها بعبارات بسيطة معاينة عدم التسديد في 48 ساعة التي تلي وقوع ذلك (تاريخ سداد الدفعة الأولى) والتي يستدعي فيها المدين لتسوية وضعيته في ظرف قدره 15 أيام. أنظر ملحق رقم (8)

عندما تكون رسالة التذكير موجهة لمؤسسة صغيرة أو متوسطة، أو صناعية (صغيرة أو متوسطة) فان رسالة التذكير تنتج على مرحلتين:

- المرحلة الأولى: قبل معاينة عدم التسديد (قبل شهر)، في شكل مراسلة تذكر فيها الوكالة المؤسسة بالتاريخ الذي يجب أن يتم فيه تسديد الدفعة، بدون لزوم التبيان للعلاقة في هذا المستوى الإجراءات العقابية التي سيتم اللجوء إليها ضدها في حالة عدم احترام تاريخ التسديد. - المرحلة الثانية: وتكون 48 ساعة كحد أقصى بعد معاينة عدم التسديد، وتستعمل الوكالة هذه المرة عبارات اثر تأكيد و تلزم الوكالة المدين بالتسوية في ظرف ثمانية أيام.
- ترسل الوكالة نسخة من رسالة التذكير إلى الشريك بالدين أو للكفيل أو الكافلين وعبر نفس طرق الإرسال.

إن رسائل التذكير المرفقة لهذا القرار التنظيمي موضحة في الملحق رقم (8).

2- رسالة الإعذار: هي رسالة محررة باللغة الوطنية، ترسل من طرف مدير الوكالة للزبون المقصر، عن طريق تبليغ منفذ عبر وثيقة محضر قضائي ودون اللجوء إلى محامين، ويجب أن يجري ذلك مباشرة بعد انقضاء الأجل الممنوح للزبون.

وترسل الوكالة نسخة من رسالة الأعذار إلى الكفيل أو الشريك بالدين عبر نفس الطرق. إن رسالة الإعذار المرفقة لهذا القرار التنظيمي في الملحق رقم: (9).

3- حجز الدين على الحسابات: في حالة عدم التسوية من طرف الزبون المقصر لمستحقاته عند انقضاء الأجل المحدد في رسالة الإعذار، يتوجه مدير الوكالة إلى المصالح المركزية بتسيير الشق المتعلق بحجز الدين، وذلك من اجل الطلب بتوزيع حجز الدين علي أي حساب مفتوح من طرف الزبون المدين أو الكفيل.

- يقوم مدير Cnep Banque وكالة بومرداس - بإيداع لدى رئيس المحكمة المختصة وعن طريق رئيس مصلحة المعنية، عريضة مفادها الحصول علي أمر بحجز الحساب المعترف عليه.

- حجز الوكالة على الدين يكون في حدود المبلغ الغير مسدد المعائن بالإضافة إلى جميع المصاريف والمبالغ الملحقة.

- كما يقوم رئيس مصلحة على مستوي Cnep Banque -وكالة بومرداس- بإحضار الملف الكامل الذي يجب أن يقدمه للقاضي، الذي يثبت ما سيجري في إجراء حجز الدين، كما يرفقه طلب الحصول على أمر بالدفع.

4-الحجز التحفظي: في حالة عدم جدوى الإجراءات المذكورة سابقا، وبعد شهرين من بدء الإجراءات يقوم مدير الوكالة بتعيين محامي من بين المحامين المتعاقدين مع الوكالة من أجل التكفل بالإجراءات الرامية للحصول على أمر بالحجز التحفظي.

5-الإخطار: في حالة كون الضمان المحصل عليه عبارة عن رهن عقاري، رهن حيازة أو رهن دين، يقوم مدير الوكالة عن طريق رئيس مصلحة المنازعات، أي يبلغ عبر وثيقة محضر قضائي رسالة إخطار للزبون المقصر ولأي كفيل إن وجد على سبيل التذكير فإن الأجل المحدد لأجل تسوية المبلغ الغير المسدد بعد الأخطار مقدر ب: 20 يوما عندما يتعلق الأمر بتنفيذ رهن عقاري أو رهن حيازة أو رهن دين.

- في حالة بقاء وضعية عدم التسديد على حالها يحال الملف المرفق لمحضر التقصير لأحد المحامين المتعاقدين مع الوكالة من أجل تنفيذ الضمان.

- يقوم المحامي بالإجراءات اللازمة ويتصرف على أساس حمله توكيل عام من طرف الوكالة

- عندما يكون الضمان عبارة عن رهن عقاري قانوني فإن الوكالة تتبع الإجراءات التالية:

• الإخطار الأول: (الأجل الأول المحدد للزبون هو 30 يوما).

• الإخطار الثاني: (الأجل المحدد للزبون هو 15 يوما).

ملاحظة: عند عدم التسديد في التاريخ المتفق عليه فإن الفوائد تزيد بنسبة 2% شهريا ابتداء من اليوم التالي لتاريخ الاستحقاق.

6-فسخ اتفاقية القرض:

عند معاينة الوكالة لسوء نية الزبون المقصر وخاصة رفض التجاوب مع طلبات مدير الوكالة الموجودة في رسالة التذكير والاعذار، تفسخ اتفاقية القرض عن طريق رسالة موجهة للزبون وكذا كفيله إن وجد، وفسخ اتفاقية القرض العقاري يتم في الحالات التالية:

- في حالة عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ العقد.

- في حالة استعمال القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في العقد شرط أن يحتوي الملف على أحد أو جل الخصائص التالية:

- معاينة ما بقي تعبئته من تعهد الوكالة (القروض العقارية التي تحرر بدفعات).
- الجزء من القرض الذي لم يبلغ أجله والذي يكون اقل من ثلث المخطط المبين في جدول التسديد
- وضعية عدم التسديد.
- معاينة عدم أخذ الضمانات.
- عدم تجديد مختلف التأمينات، رغم إعلام الزبون المقصر بها.

المطلب الثالث: النتائج والتوصيات الخاصة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة

بومرداس-

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بومرداس- من أهم المؤسسات المالية التي تتكفل بتمويل السكن إلى جانب الدولة وهذا بتجميع مواردها عن طريق عرض تشكيلة من الودائع ذات الطابع الادخاري، تستخدم في منح مجموعة من القروض لغرض التمويل، انجاز المساكن وقروض أخرى موجهة للأفراد والعائلات متعلقة بتمويل امتلاك سكن جديد أو شراء مسكن لدى الخواص أو توسيعه أو إعادة تهيئة بناء ، كل ذلك بالاعتماد على مجموعة من القواعد والتنظيمات الداخلية تركز على الشروط التي يجب توفرها في طالب القرض بالإضافة إلى مختلف الضمانات والتأمينات لتغطية الخسائر المتوقعة من هذا النوع من النشاط الائتماني تماشيا مع القواعد الاحترازية المفروضة من طرف بنك الجزائر .

كما يمكن أن نستخلص أن نشاط الوكالة قد ارتكز على تمويل السكن الاجتماعي على حساب السكن الترقوي وتمويل الخواص، تماشيا مع سياسة تطوير الدور الاجتماعي للدولة وقد قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في جانفي 2005 بإيقاف نشاطاته التي تخرج عن مجال تمويل السكن.

أما إذا حاولنا تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن بجميع أنواعه أنها تغطي نسبة 5% من مجموع الطلب المعبر عنه من طرف المواطنين، وهذا يؤكد عدم قدرة الدولة إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن، ولهذا تم اتخاذ قرار يقضي بالسماح للبنوك التجارية الدخول في مجال تمويل السكن سواء على مستوى العرض والطلب. كما نستنتج أن البرامج المستعملة في منح القروض السكنية من طرف الوكالة أنها برامج تساير تطور أنواع القروض السكنية، أما فيما يخص معالجة ملفات القروض العقارية فهي تعتمد على كفاءة وموضوعية الموظفين والمتخصصين ومدى مصداقية الضمانات المقدمة والمتمثلة أساسا في رهون العقارية مئة الدرجة الأولى

للأصل الممول، وكذا تعتمد على متابعة العمليات الائتمانية ودراية الموظفين بالقوانين والتشريعات التنظيمية المتعلقة بالعقار.

كما نلاحظ أن الوكالة لها وسائل إدارة قبلية وبعدية ناجعة في تسيير أخطار القروض العقارية ويمكن القول أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بومرداس - ليست إلا شبكة توزيع، فالمديرية العامة مقرها في الجزائر، ويعتبر هذا البنك تابعة للمديرية الجهوية للجزائر الشرق وبالتالي هذه الوكالة غير قادرة على تلبية كل رغبات وطلبات العملاء، خاصة في المناطق البعيدة عن مقرها مما يؤدي بالعميل إلى التنقل من مكان لآخر من أجل الوصول إليها لطلب القرض، وأيضاً تواجد المديرية العامة بالعاصمة أدى إلى تمركز سلطة الإصدار بيد هذه الأخيرة، في حين تكتفي الوكالات والفروع بالتنفيذ.

- غياب أماكن للبحث والتطوير في مجال المنتجات البنكية بصفة عامة والقروض العقارية بصفة خاصة كغياب وسائل تسيير متطورة للقرض.

- نقص وسائل الرقابة والمتابعة للقرض العقاري في مجال التطبيق واستعمال القرض.

- نقص الخدمات الالكترونية وإتباع الوكالة لطرق التسيير التقليدية نتيجة لنقص الأجهزة التكنولوجية الحديثة التي تمكنها من التنفيذ الجيد لمختلف عمليات منح وتسيير عملية الائتمان، كرسالات التنكير والإعذار كان من الممكن أن ترسل عن طريق الهاتف أو عبر البريد الالكتروني.

- الخدمات المقدمة من طرف الوكالة لا تلفت انتباه أغلبية العملاء وهذا راجع إلى نقص الخبرة لدى الوكالة في مجال التسويق بل تهتم بالعملاء وبإكمال معاملاتهم فقط والحصول على ما يريدونه في أسرع وقت ممكن وبالتالي على الوكالة توزيع المهام على مختلف الأقسام والتنسيق بينها لتحقيق رضا العميل وكسب ولائه لتحقيق الاستمرارية.

خلاصة الفصل الثالث:

من خلال التبرص الذي أجريناه في الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بنك-وكالة بومرداس تبين لنا أن عملية منح وتسيير القروض العقارية بمختلف أنواعها، ليست بالعملية السهلة بل هي عملية تمر بعدة مراحل وخطوات بدءا بقاء مع العميل ثم تحضير ملف القرض ثم تأتي مرحلة معالجة الملف وفي حالة الموافقة يتم تحويل مبلغ القرض، كما أن القرض العقاري يخضع للرقابة والمتابعة من طرف الوكالة حتى بعد منح القرض، والاحتياط والتأمين ضد الإخطار المتوقعة لضمان السير الحسن للقروض العقارية.

الخاتمة

الخاتمة:

للبنوك التجارية دور أساسي في عملية استقبال الودائع من جهة وتقديمها من جهة أخرى، تحقق البنوك من وراء هذه العملية فوائد لحسابها الخاص لذلك فهي تسعى جاهدة إلى توطيد علاقتها بزبائنهم، إلا أن المشكلة تكمن في احتمال عدم استرجاع المبالغ التي قامت بإقراضها كليا أو جزئيا وفي أوقاتها المحددة لها وذلك ما يولد مخاطر القرض وتتمثل في الفرق بين قيمة القروض الممنوحة من طرف البنوك ومجموع المبالغ المتوقع استرجاعها من المقترضين عند حلول مواعيد استحقاق هذه القروض. وبما أن العملية الإقراض بكل أشكالها تتضمن تأجيل التسديد على أساس الوعد، فهي بذلك محفوفة بدرجة معينة من المخاطر والتي من شأنها أن تهدد سيولة البنك وتضعه في موضع العجز عن الإيفاء بالتزاماته اتجاه المودعين، وللوقاية والتحكم في مخاطر التي تواجهها البنوك اعتمدت على طرق مختلفة كالاكتفاء الكبير للبنوك على طلب الضمانات محاولة بذلك وقاية نفسها من المخاطر بالإضافة إلى متابعة الحسنة للقرض للحد مخاطر الائتمان أيضا. حاولنا من خلال هذه الدراسة سواء من الناحية النظرية او التطبيقية ان نتناول موضوع ادارة مخاطر القروض العقارية.

نتائج اختبار الفرضيات:

- **الفرضية الأولى:** صحيحة حيث تقوم البنوك الجزائرية بتجنب المخاطرة اثناء عمليات منح القروض وهذا ما يزيد من فعاليتها لتجنب المخاطرة أثناء منح القرض.
- **الفرضية الثانية:** خاطئة القروض العقارية لا تمنح فقط للأشخاص الطبيعيين بغرض تمويلهم في شراء مسكن بنائه تهيئته بل أيضا بالنسبة للمؤسسات من أجل عمليات الاستثمار.
- **الفرضية الثالثة:** صحيحة حيث يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك بمثابة بنك العقار في الجزائر وله مساهمة كبيرة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

نتائج الدراسة:

- 1- حاجة الأفراد إلى البنوك لتوفيرها القروض العقارية.
- 2- تعد البنوك التجارية من أهم مؤسسات الوساطة المالية خاصة في الجزائر.
- 3- يتنازع البنك التجاري أهداف متعارضة (السيولة، الأمان، الربحية) تسعى دائما للملائمة بينهم.
- 4- تشترك جميع البنوك التجارية في وظيفتين تقليديتين هما: قبول الودائع، ومنح الائتمان.
- 5- تعد البنوك التجارية بسبب طبيعة عملها من أكثر المؤسسات المالية تعرضا للمخاطر.

6- تلعب القروض دورا هاما فمن الطبيعي ان يتم الاهتمام بدرجة كبيرة بمخاطر الائتمان من قبل المصارف.

7- تتعرض عملية منح القروض لمجموعة المخاطر وعليه تقوم البنوك باتخاذ اجراءات عديدة من أجل استرداد أموالها.

8- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو أول بنك جزائري خاص بتمويل العمليات العقارية.

9- يضع صندوق الوطني للتوفير والاحتياط شروط أساسية للحصول على قرض عقاري.

10- صندوق الوطني للتوفير والاحتياط يقوم بتسيير المخاطر لا تجنبها.

11- زيادة الإقبال على القروض العقارية في بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نظرا لخبرته الواسعة في هذا المجال.

التوجيهات والتوصيات:

1- ضرورة الاهتمام بموظفين بالبنك وخصوصا في مجال الإقراض وتدريبهم وتمكينهم من الاستفادة من التقنيات الحديثة والمتطورة.

2- ضرورة عدم الاعتماد على الضمانات عند منح قرار الإقراض، وأن يكون مستندا على الجدوى الاقتصادية للمشروع.

3- عدم التساهل في موضوع القروض إذ يجب متابعتها من تاريخ تدعيمها إلى غاية تاريخ استحقاقها.

4- يجب على البنوك المانحة للقروض ان تساعد المقترضين بتسهيل عملية منح القروض وكذا اعطائهم الوقت الكافي لإرجاعها.

5- تطوير وسائل تسيير القروض العقارية بما يتماشى والوسائل الجديدة.

6- عدم الاعتماد الكلي على مساعدة الدولة.

7- دعوة الباحثين والدارسين الى اجراء المزيد من الدراسات والبحوث حول مخاطر القروض العقارية.

8- إدخال تقنيات حديثة وأساليب وقائية لتجنب الوقوع في مخاطر عدم السداد.

آفاق البحث:

بعد تحليلنا لموضوع: آليات تسيير مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية الجزائرية وبالرغم من محاولة الإلمام بجوانب الموضوع إلا انه في اعتقادنا مازالت هناك بعض النقاط غامضة يمكن أن تعالج في بحوث جديدة حيث تبقى الآفاق مفتوحة للدراسة.

ومن خلال هذه الدراسة رأينا أن هناك العديد من النقاط التي يمكن طرحها للدراسة: تمثلت فيما يلي:

- أكثر الطرق نجاعة في الوقاية من مخاطر القروض.

- إدارة المخاطر البنكية بأساليب جديدة.

- مدى التزام البنوك التجارية بالسياسة الاقراضية الرشيدة.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

الكتب:

- 1- أحمد زهير شامية، النقود والمصارف، دار زهران للنشر، عمان 1993.
- 2- احمد كمال خليل الحمزاوي، اقتصاد الائتمان المصرفي، منشأة المعارف، مصر، ط2، 2000.
- 3- أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، 2003/2002.
- 4- إسماعيل محمد هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، دار النهضة العربية للطبع والنشر، بيروت، 1996.
- 5- بخراز بعل فريدة، تقنيات وسياسة التسيير المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.
- 6- حسين محمد سمحان وإسماعيل يونس يامن، اقتصاديات النقود والمصارف، ط1، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
- 7- حمزة محمود الزبيدي: "إدارة المصارف" استراتيجية الودائع وتقديم الائتمان، مؤسسة الوراق للنشر، عمان، الأردن، 2000.
- 8- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، دار وائل للنشر، الإسكندرية، ط2، 2000.
- 9- زينب عوض الله، اقتصاديات النقود والمال، الدار الجامعية، بيروت، 1991.
- 10- زياد رمضان، إدارة البنوك، دار البداية للنشر، طبعة 1، 2008.
- 11- زياد سليم رمضان، إدارة الأعمال المصرفية، دار صفاء للطباعة والنشر، عمان، الطبعة السادسة، 1997.
- 12- زينب عوض لله.أ.د.أسامة محمد الفولي، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي، مرجع سابق، بيروت-لبنان.
- 13- سلمان أبو دياب، اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسة الجامعية للدراسات للنشر والتوزيع، لبنان، 1996.
- 14- سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر، 2012.
- 15- سمير الخطيب: قياس وإدارة المخاطر بالبنوك، منشأة المصارف، الإسكندرية 2005.
- 16- سوري عدلي ناشير، مقدمة في الاقتصاد والنقدي والمصرفي، منشورات الحلبي الحقوقية، دمشق، ط1، 2005.
- 17- صلاح إبراهيم شحاتة، ضوابط منح الائتمان المصرفي من منظور قانوني مصرفي، دار النهضة العربية والنشر والتوزيع.

- 18- طارق عبد العال حماد، تقييم أداء المصارف التجارية (تحليل العائد والمخاطرة)، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1999 .
- 19- طارق عبد العال حماد ادارة المخاطر (افراد شركات ادارات بنوك) الدار الجامعية الاسكندرية 2003.
- 20- الطاهر عبد الله، النقود والبنوك والمؤسسات المالية، مركز اليزيد للنشر، 2006 .
- 21- طاهر محسن الغالبي، وائل محمد إدريس، الإدارة الاستراتيجية، دار وائل للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، 2007 .
- 22- طاهر لطرش، تقنيات البنوك، O.P.U، الطبعة الثانية، 2003.
- 23- فؤاد توفيق ياسين، أحمد عبد لله درويش، المحاسبة المعرفية في البنوك التجارية والإسلامية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، 1996 .
- 24- فائق الشفير، أ. عبد الرحمن السالم، محاسبة البنوك، دار المسيرة النشر والتوزيع والطباعة، عمان-الأردن.
- 25- عادل أحمد حشيش، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004.
- 26- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001.
- 27- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2007.
- 28- عبد المعطي رضا رشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان , دار وائل النشر، 1999
- 29- السيد محمد أحمد السريني، محمد عزت محمد غزلان، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، قسم الاقتصاد، كلية التجارة، جامعة الإسكندرية، دار التعليم الجامعي للطباعة والنشر والتوزيع.
- 30- محمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2000 .
- 31- محمد صالح الحناوي والسيدة عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية- البورصة والبنوك التجارية -، الدار الجامعية، مصر 1998،
- 32- محمد عبد العزيز عجمية، مدحت محمد العقاد، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1981.
- 33- محمد مصطفى السنهوري، إدارة البنوك التجارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2013.
- 34- محمد يونس، عبد المنعم مبارك، النقود وأعمال البنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2003 ،
- 35- منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية مدخل اتحاد القرارات، مثر الإسكندرية، المكتب العربي الجديد.

المذكرات والاطروحات:

- 1- بودرومي عبد النور، دحام عبد الرزاق، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة الليسانس، المركز الجامعي يحيى فارس بالمدينة، 2006/2005.
- 2- تومين أحمد، مكاي عيسى: إدارة المخاطر المالية في مؤسسات التأمين "دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمينات (CAAT)، تخصص إدارة مالية، مذكرة نيل شهادة الماستر في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2018/2017.
- 3- حابل فريال، بدرات تسعديت، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الموسم الجامعي، 2018.
- 4- حمدود سهيلة، دور القروض العقارية في ترقية العقار السكني دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري CPA، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم التجارية تخصص مالية، جامعة سعد دحلب البلدية، 2010/2009.
- 5- زروقي نادية، زرزي نعيمة، تسيير القروض العقارية، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس في العلوم التجارية والمالية، المدرسة العليا للتجارة، 2008.
- 6- شيخة سمية، التمويل العقاري ف يالبنوك التجارية الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص مالية وبنوك، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2014/2013.
- 7- شهيرة زيتوني، منى شكاطي: فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، "دراسة حالة CNEP"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومؤسسات مالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الموسم الجامعي، 2015/2014.
- 8- للوشي محمد، الأخطار المصرفية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال، جامعة الجزائر 2002.
- 9- عبدلي لطفي: دور ومكانة إدارة المخاطر في المؤسسة الاقتصادية، دراسة حالة مؤسسة الاسمنت ومشتقاته SCIS سعيدة، تخصص إدارة الأفراد وحوكمت الشركات، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير مدرسة دكتوراه، جامعة أبي بكر بالفايد، تلمسان، سنة 2012/2011.
- 10- هبال عادل، إشكالية القروض المصرفية المت

11- عشرة، دراسة حالة الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص: تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر، 2012/2011.

القوانين والجرائد الرسمية:

1. قانون النقد والقرض 90-10.

2. القانون المدني الجزائري.

3. القانون التجاري الجزائري

الملاحق

الملحق رقم: 1

SITUATION ANNUELLE (2020)

Montant des engagements

JANVIER	FEBVIER	MARS	AVRIL	MAI	JUN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE
48 136 000,00	646 426 000,00	53 968 000,00	-	-	24 500 000,00	21 500 000,00	23 355 000,00	36 308 000,00	61 897 000,00	73 313 000,00	130 555 400,00

Total des engagements

1 120 258 400,00

Montant des mobilisations

JANVIER	FEBVIER	MARS	AVRIL	MAI	JUN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE
66 191 950,00	72 769 025,00	110 476 312,00	-	-	36 500 000,00	33 500 000,00	40 264 450,00	43 120 413,00	62 555 350,00	104 987 300,00	158 107 682,50

Total des mobilisations

779 173 462,50

TAUX ANNUEL

127,70%

127,70%

SITUATION ANNUELLE (2019)

Montant des engagements

JANVIER	FEVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE
31 376 000,00	65 072 000,00	101 428 000,00	113 351 000,00	72 968 000,00	21 994 000,00	80 045 000,00	39 845 000,00	46 431 950,00	54 947 000,00	81 057 000,00	95 884 000,00

Total des engagements

804 478 950,00

Montant des mobilisations

JANVIER	FEVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE
43 473 775,00	35 255 200,00	124 682 062,50	63 382 712,50	82 109 625,00	19 906 525,00	86 133 150,00	39 556 400,00	34 150 000,00	89 075 000,00	135 825 352,00	84 859 775,00

Total des mobilisations

838 409 077,00

TAUX ANNUEL

146,83%

146,83%

SITUATION ANNUELLE (2021)

Montant des engagements

JANVIER	FEVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT
67 400 000,00	100 263 000,00	51 582 000,00	30 034 000,00	13 087 000,00	41 439 000,00	900 000,00	28 529 000,00

Total des engagements

492 081 000,0

Montant des mobilisations

JANVIER	FEVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT
114 126 562,50	108 047 700,00	87 702 300,00	64 035 175,00	17 893 375,00	74 145 117,50	12 320 712,50	34 092 100,00

Total des mobilisations

648 542 330

TAUX ANNUEL

101%

Type	Engagé	Mobilisé	Objectifs	Taux annuel
Epargnant	26 226 000,00	45 291 238,00	35 000 000,00	129%
N.Epargnant	29 046 000,00	79 033 180,00	30 000 000,00	263%
1%	217 957 000,00	252 666 492,00	250 000 000,00	101%
3%	233 035 000,00	311 628 000,00	200 000 000,00	156%

مديرية الشبكة التجارية بالجزائر شرق

وكالة بومرداس - 114

رقم / 22/

الى السيدة/الانسة/السيد

العنوان:

.....

الموضوع: دعوة

رقم الملف

رقم الحساب

لنا عظيم الشرف اعلامكم انه تم اصدار جهاز ودي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك،
بموجبه يتمكن زبائننا الذين يواجهون صعوبات من تسديد ما عليهم من ديون.

هذا الجهاز يقدم تسهيلات مهمة بقدر ما انه يمنحكم الاستفادة من الإلغاء كلي او جزئي للفوائد وغرامات
التأخير مع إعادة جدولة المتبقي من القرض وذلك بتسديد كل او جزء من ديونكم في حدود ما تسمح به
قدراتكم للتسديد.

في هذا الشأن، ولمنحكم جميع الاستفسارات اللازمة، نرجو منكم التقرب الى شبابيكنا في اجل لا يتعدى
15 يوما ابتداء من تاريخ استلامكم هذه الدعوة.

في حالة عدم استجابتكم في المدة المحددة اعلاه فالبنك يعتبر انكم رافضين رفضا باتا لاي اقتراح من
اجل التسوية الودية لدينكم.

وبالتالي نعلمكم ان البنك يحتفظ بحقه في استعمال كل الطرق القانونية من اجل استرجاع كل ديونه.

في انتظار استقبالكم، تقبلوا منا فائق التقدير والاحترام.

مدير الوكالة

Le 28/06/2022

D. R. C ALGER EST

Structure : 114 Boumerdes

Objet : Simulation de crédit.

Madame / Monsieur ;

Suite à votre demande de financement de votre projet " Acquisition d'un logement promotionnel collectif fini (Prêt bonifié " ,
la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit en qualité de :

- Bonifié

12 000 000,00 DA sur 40 ans à 1 % avec un différé de remboursement de 12 mois.

Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de : 35 413,96 DA .

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations que vous avez
fourni et ne représente aucun engagement de la banque.

Au cas où notre proposition vous agréée, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence
pour formaliser votre demande de prêt, muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçant dans des entreprises privées ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un plan épargne, de bons d'épargne, faire valoir sur CPT ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès des agences CNEP Banque et du réseau postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Contrat de réservation notarié accompagné de l'attestation de réception du logement avec indication du type de logement, de sa consistance, du lieu d'implantation ;
- 16- Une attestation de remise de clés du logement mentionnant la date de livraison et le prix définitif de cession ;
- 17- Pour les programmes financés par la CNEP Banque, une attestation ou une décision d'attribution, délivrée par le promoteur et précisant la consistance et la typologie du logement ainsi que le prix de cession ;

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tout renseignement
complémentaire.

Le Directeur d'agence.

REDMI NOTE
AI QUAD CAMERA

Les paramètres de calcul ou autres règles de gestion peuvent être revus suivant les conditions

[illegible]

المقترض

الرجاء الاجل

اللقب: _____ اللقب الأصلي للمرأة: _____
 الاسم: _____ الجنس: ☐ ذ ☐ أ تاريخ الميلاد: _____
 الوزن: _____ كلغ القائمة: _____ مبلغ القرض المطلوب: _____ دج رمز الوكالة: _____

لَكُمْ الْإِخْتِيَارُ بَيْنَ الصَّيْغَتَيْنِ الْقَالِيَتَانِ

- ☐ الصيغة الماثوفة: لا تغطي إلا الوفاة.
- ☐ الصيغة المثيرة: تعرض عليكم حماية أفضل بتغطية الوفاة والعجز المطلق والنهائي وكذا الضمان الإضافي في حالة الوفاة أو العجز المطلق والنهائي بسبب وقوع حادث (دفع تعويض تكافلي يساوي 20 % من التعويض الباقي المستحق على حسابكم البنكي).

نَصْرِيحَ بِالْحَالَةِ الصَّحِيَّةِ

تصريح بالحالة الصحية		الرجاء الإجابة على الأسئلة أدناه بـ "نعم" أو "لا"	نعم	لا
1	هل أنت في الوقت حاضر في حالة التوقف عن العمل أو كنت خلال الثلاث 3 سنوات الماضية في حالة التوقف عن العمل لأكثر من ثلاثة 3 أسابيع متتالية نسب صحي (بغض النظر عن التوقفات عن العمل المرتبطة بالأمومة)؟	☐	☐	
2	هل تتناول أو تابعه علاجاً طبياً خلال مدة 12 شهراً الأخيرة لأكثر من 30 يوماً متتالية (خارج عن طب العمل، تتبع الحمل، الداءات الفصيلة) أو حصيلة مرض أو متبعية طبية؟	☐	☐	
3	هل خلال السرات الخمس الماضية: - ألفت مؤسسة استشفائية من أجل حصيلة أو علاج طبي؟ - حصصت نعمة حراحية (خارج عن العمليات الحراحية للأسباب الآتية: الزائدة الدودية، البواسير، التهاب اللوزتين، ناميات، الحراف وغيره الألف، العملية القيصرية، المرارة، التوالى الوريدية، أضرار العقل)؟	☐	☐	
4	هل أنت مصاب أو كنت مصاب بعاقة أو سوء التركيب الخلقي أو أن نظام الضمان الاجتماعي الإجباري الخاص بك اعترف بأنك في حالة عجز؟	☐	☐	
5	هل أنت مصاب أو كنت مصاب خلال الخمس 5 سنوات الأخيرة بداء مزمن أو معاود خطير يتطلب مراقبة طبية أو علاج طبي منتظم (تتكل 100% من طرف نظام الضمان الاجتماعي الإجباري الخاص بك؟	☐	☐	

إذًا أجيب "نعم" على إحدى الأسئلة، نشكركم على تزويد المعلومات استمارة الأسئلة الطبية مسلمة من طرف المكلف بالزيائن
الصيدوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

- أشهد على صحة المعلومات الواردة أعلاه وأتعهد بتزويد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك جميع المعلومات و الوثائق التكميلية وغيرها من المعلومات الضرورية التي يرى من المفيد طلبها مني . كما أأذن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك بتوفير كل المحقيقات اللازمة.
- أطلبوا من المكلف بالتأمين **الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك** المذكرة الإعلامية , وفقاً لرسوم رقم 07-95 بصيغته المنعلة والمكتملة , أي تحريف مقصود يسبب بطلان الإنخراط في التأمين.
- نلفت إنتباهكم أن أي تغيير لحالتكم الصحية ما بين تاريخ التوقيع على طلب الإنخراط و تاريخ تعبئة القرض يجب التبليغ عليه لشركة التأمين كرديف الجزائر و ذلك لتجنب رفض الضمان عند حلول الحادث.

توقيع المقترض

قرء ووفق عليه

حرر بتاريخ ____/____/____ في



الصدوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque



CARDIF
EL DJAZAÏR

إستمارة طبية
Questionnaire Médical

Réseau : الشبكة Agence : الوكالة N° Fax :		رقم القاتنس	
Assurance adossée au produit : ☐ Immobilier ☐ confort ☐ Ijara Tamlikia		CNEP Totale Prévoyance ☐ كتاب الإحتياط التام	
Personne Assurée Assuré 1 ☐ المؤمن 1 Assuré 2 ☐ المؤمن 2 Type de couverture : ☐ Garantie Décès ☐ Garantie (Décès+ IAD) ضمان على الوفاة ☐ ضمان على الوفاة / عجز الدائم المستديم Montant du financement simulé (DA) مبلغ التمويل المقترض (دج) Durée des garanties (ans) مدة الضمانات (سنة)		Formule Décès - IAD Toutes Causes صيغة الوفاة - العجز الدائم المستديم أسباب كلية Montant du capital assuré (DA) : مبلغ رأس المال المؤمن (دج)	
M. ☐ Mme ☐ Mlle Nom et Prénoms : السيد الاسم واللقب Nom de jeune fille : الجنسية Date et lieu de naissance تاريخ و مكان الميلاد Adresse العنوان Tél Email : البريد الإلكتروني Profession : المهنة			
Chaque question nécessite obligatoirement une réponse OUI ou NON : cocher la réponse adéquate. Pour toute réponse OUI, le proposant est invité à apporter les précisions complémentaires. لابد من الإجابة على جميع الأسئلة بنعم أو لا: ملء الختة بالجواب المناسب. لكل جواب بنعم، على المعنى بالأمير التوضيح بالمعلومات الإضافية.			
1 Votre taille cm القامة سم		2 Votre Poids Kg الوزن كغ	
2 Y a-t-il dans votre famille un antécédent de maladie cardiaque, vasculaire, neurologique, psychiatrique, de cancer ou de diabète ? هل لفر من عائلتكم سوابق مرضية قلبية وريدية عصبية، عقلية أو سرطان أو داء السكري؟		Oui ☐ Non ☐ نوع المرض Précisions : Liens de parenté avec le malade	
3 Souffrez-vous ou avez-vous été atteint d'une maladie de l'appareil digestif, cardio-vasculaire, respiratoire, du système nerveux, de l'appareil génito-urinaire, d'une maladie endocrinienne ou métabolique, neuropsychique, des os et des articulations ou de toute autre maladie non citée ci-dessus ? هل تعانيون أو عانيت من مرض في الجهاز الهضمي، القلبي، التنفسي، العصبي، البولي التناسلي أو مرض داخلي أجنبي أو عصبي-عقلي أو العظام أو المفاصل أو مرض آخر غير وارد أعلاه؟		Oui ☐ Non ☐ نوع المرض Précisions :	
4 Suivez-vous actuellement un traitement ? هل تعالجون في الوقت الحالي ؟		Oui ☐ Non ☐ Traitement ? Depuis quand ? Pourquoi ? Maladie ?	
5 Etes-vous fumeur ? هل تدخنون ؟		Oui ☐ Non ☐ Quantités journalières الكمية اليومية	
6 Avez-vous été victime d'accident (d'automobile ou autre) ? هل سبق و إن كنتم ضحية حادث مرور بسيارة أو آخر ؟		Oui ☐ Non ☐ Date : Séquelles :	
7 -Etes-vous titulaire d'une pension d'invalidité ? -Sinon, une procédure de mise en invalidité est-elle ou va-t-elle être engagée ? هل تسكينون من منحة معطوب ؟ هل لم تحقق إجراءات للحصول على منحة معطوب أو في طريق الإجراءات ؟		Oui ☐ Non ☐ Depuis quand ? Motif ? Taux d'invalidité ? A titre civil ou militaire ?	
8 -Etes-vous actuellement en arrêt de travail pour des raisons de santé ? -Durant les 5 dernières années avez-vous dû interrompre votre travail pendant plus de 3 semaines consécutives pour des raisons de santé ? هل انتم في حالة توقف عن العمل لأسباب صحية ؟ هل توقفتم عن العمل لمدة 3 أسابيع متتالية خلال الخمس سنوات الماضية لأسباب صحية ؟		Oui ☐ Non ☐ Depuis quand ? Motif : Date de reprise prévisible Durée de chaque arrêt Motif	
9 AU COURS DES 10 DERNIÈRES ANNÉES -Avez-vous fait des séjours en milieu hospitalier ou suivi un traitement spécialisé tel que rayons, chimiothérapie, immunothérapie ou cobaltothérapie, ... ? -Avez-vous subi des transfusions de sang, de dérivés sanguins, des examens médicaux (analyse de sang, d'urine, électrocardiogramme, radiographie) ? - هل قسيتم أيام في مصلحة إستشفائية أو خضعتكم لعلاج خاص بالأشعة أو بالأدوية الكيميائية أو علاج جهاز المناعة أو علاج بالكوبالت ؟ - هل خضعتكم لعملية نقل دم أو عناصر الدم، أو لتحليل طبية، (الدم، البول، الأشعة أو تحليل نشاط القلب) ؟		Oui ☐ Non ☐ Date : Durées : Motifs : Résultats :	

كارديف الجزائر الشرفة ذات السهم: رأس مال (500.000.000,00 دج) - المظن الاجتماعي: مركز الأعمال التجاري - قطعة 01، رقم 03، باب الرواح - الجزائر 16024
الهاتف: +213 (0) 21 99 58 22 - الفاكس: +213 (0) 21 99 58 00 - المدينة في: ج ج بوم 06 - NIF: 0973017-00/16 - 000616097301749 - الموقع الإلكتروني: www.cardifeldjazair.dz

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque



طلب قرض

اللقب : الاسم : القاب الأصلي للمرأة : الجنس : ☐ ذ ☐ أنثى
تاريخ الميلاد : ب : ولاية :
إين (س) : و :
الحالة العائلية : ☐ أرمل (س) ☐ متزوج (س) ☐ أعزب/عزباء
عنوان السكن :
الهاتف الثابت : الهاتف النقال : عنوان البريد الإلكتروني :
وثيقة التعريف : ☐ (ب.ت.و) أو ☐ (ر.س) رقم : الصادرة يوم :
دائرة : ولاية :

أصحاب الدخل الشهري

المهنة : رقم الضمان الاجتماعي :
المؤسسة : قطاع عام ☐ قطاع خاص ☐ تاريخ الانتماء للمؤسسة : المنصب :
عنوان المؤسسة : دائرة : ولاية :

أصحاب المهن الحرة

اسم المؤسسة أو المحل التجاري : قطاع النشاط :
العنوان : ولاية :
رقم السجل التجاري : الصادر يوم : ولاية :
رقم الإعتدال : الصادر يوم : ولاية :
رقم التعريف الجاني : رقم التعريف الإحصائي :

المدخلات

الدخل الشهري الصافي لطالب القرض : دج الدخل الشهري الصافي للزوج :
الدخل الشهري الصافي للأولاد : دج عدد الأطفال المتكفل بهم :
مدخل أخرى : ☐ منحة ☐ منحة التقاعد ☐ الدخل الشهري للكراء ☐ مبلغ الدخل :

القرض المطلوب

نوع القرض : اسم العقار (أو العقارية) : (في حالة شراء سكن لدى مقول عقاري) :
عنوان العقار محل القرض :
مبلغ القرض المطلوب (بالأرقام) : دج مدة القرض المطلوب :
قيمة المقار / تكلفة الانجاز / بناء / تهيئة / توسيع :

القروض سارية التسديد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

نوع القرض	طبيعة القرض	الوكالة	قيمة التسديد الشهري	تسديد منتظم
قرض 1				نعم ☐ لا ☐
قرض 2				نعم ☐ لا ☐

القروض سارية التسديد لدى بنوك أخرى

نوع القرض	طبيعة القرض	البنك / الوكالة	قيمة التسديد الشهري	تسديد منتظم
قرض 1				نعم ☐ لا ☐
قرض 2				نعم ☐ لا ☐

يعد بصفحة المعلومات المكتوبة أعلاه والتزام بتقديم للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك كل المعلومات والمبررات الكاملة والضرورية التي يطلبها وأن له

ب : يوم / / 20.....

إمضاء

[.....]
بكتابة الاسم واللقب بالحروف اللاتينية

v 22.06.00

Prêt

Catégorie de prêt : 16 Acquisition d'un logement promotionnel collectif (Prêt bonifié)
 coût d'acquisition : 12 000 000,00 Valeur du bien donné en garantie : 12 000 000,00
 Type de prêt : 1019 Mensualité du prêt initial : 0,00

Postulant

Né (e) le : 15/04/1987 Âge : 35
 Qualité professionnelle : 1 Salarié, retraité ou fonctionnaire libéral
 Secteur d'activité : 1 Public
☒ Résident national ☐ Résident à l'étranger
 Revenu mensuel net : 100 000,00 DA
 Capacité de remboursement : 50 000,00

Codébiteur

Lien de parenté :
 Né (e) le : Âge :
 Qualité professionnelle :
 Secteur d'activité :
☒ ☐
 Revenu mensuel net : 0,00 DA
 Capacité de remboursement : 0,00

Paramètres

Qualité du prêt : Bonifié
 Total capacité de remboursement : 50 000,00

Assurance

Postulant
☒ Formule simple (Décès seul) ☒
☐ Formule enrichie (Décès + IAD) ☐

Intérêts acquis

C.E.L		C.P.T		C.E.P / Rasmal		Cessions				
Date ouvert	Montant	Date souscr.	Montant	Date ouvert	Montant	Qual.	Source	Date ouvert	Montant	
	0,00		0,00		0,00				0,00	
	0,00		0,00		0,00				0,00	
	0,00		0,00		0,00				0,00	
	0,00		0,00		0,00				0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00				
Total intérêts C.E.L :				0,00		Total intérêts C.E.P / Rasmal :				0,00

Choix du postulant

AUTORISATION DE PRELEVEMENT

Par le débit de mon compte bancaire N° _____ ouvert auprès

De l'agence CNEP/Banque de BOUMERDES.

Je vous autorise à prélever les montants des mensualités de remboursements

Relatives au crédit que j'ai contracté auprès de la C N E P-Banque.

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour

Permettre le prélèvement.

Au cas où mon compte serait insuffisamment provisionné, je m'engage à

M'acquitter des pénalités de retard par le débit de mon compte.

M :

Fait à BOUMERDES, le

Signature légalisée



CAISSE NATIONALE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE
DIRECTION DU RÉSEAU D'ALGER /EST
AGENCE CNEP DE BOUMERDES

AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT
SUR COMPTE

Par le débit de mon compte n ° 999

Ouvert auprès de l'agence CNEP DE BOUMERDES je vous autorise à prélever les
Mensualités de remboursement aux crédits que j'ai contracté auprès de votre
Agence.

Je m'engage à maintenir dans mon compte une provision suffisante pour permettre
Le Prélèvement; au cas où mon compte serait insuffisamment provisionné je
m'engage à m'acquitter des Pénalités de retard par le débit de mon compte.

MME/MR.....

SIGNATURE

BOUMERDES LE.....

مديرية شبكة الجزائر شرق
مقاطعة التحصيلات
وكالة بومرداس

بومرداس، في.....

مرجع رقم...../114/ و.ب

2021 /

رقم الملف.....

رقم الحساب.....

إلى السيدة، الأنسة، السيد،.....
السكن
.....

الموضوع : إعدار

عزيزي (تي) الزبون(ة)،

نظرا لعدم وجود رد فعت من طرفكم لرسالة التذكير رقم بتاريخ..... فإنه
يوجه لكم اعدار من أجل التقرب من وكالتنا حتى تقوموا بتسوية وضعيتكم.
ومن المهم ان أعلمكم أن عدم التسوية في عشرين يوما الموالية لتبليغ هذا الإعدار للمبلغ غير المسدد
الذي تقدر قيمته المؤقتة ب فإن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
سيضطر لاستعمال كل السبل التي تمكنه من تطهير الدين الذي بحوزته.

مدير الوكالة

Construction du dossier crédit Immobilier :

- Une demande de crédit légalisée
- Une autorisation de prélèvement sur compte chèque légalisées (Formule CNEP/Banque)
- Une demande d'adhésion assurance cardif (Formule CNEP/Banque)
- Deux (02) actes de naissance N°12 (Une année)
- Deux (02) certificats de résidence (06 mois)
- Deux (02) copies de la (CN) ou (PC) Biométrie
- Une fiche de familiale pour les mariés
- Un chèque barré pour les salariés selon la domiciliation de salaire
- Relevé des intérêts arrêté au jour de la demande pour les épargnants

Justificatifs de revenus pour salariés :

- Un (01) relevé des émoluments et une (01) attestation de travail (originale) pour les salariés
- Portant la mention Permanent ou indéterminé dont la validité est moins de (03 mois),
- Copie contrat CDI (privé ou filiale public)
- copie du contrat de travail (24 mois) pour les salariés contractuels.
- Trois fiches (03) de paie récentes
- Attestation d'affiliation CNAS
- Attestation de retraite pour les retraités,

Commerçants et professions libérales :

- Deux (02) copies légalisées au registre de commerce ou l'agrément
- Un extrait de rôle récent
- Un avertissement fiscal récent des trois dernières années (copie originales)
- Une attestation de mise à jour CASNOS récente
- Une copie de la carte d'immatriculation fiscale légalisées

Pour les non résidents :

- Contrat de travail
- 03 dernières fiches de paie
- la carte de se jour
- Avis d'imposition

(Les documents doivent être visés par le consulat)

Achat logts neuf/Promoteur : - Copie du contrat de réservation - Attestation de remise des clés - Reçu de versement	Construction : extension d'une habitation : - Copie légalisée de l'acte du terrain publié et enregistré - Copie légalisée du permis de construire (03 ans) - Certificat négatif d'hypothèque (03) mois - Devis estimatif et rapport d'expertise - Décision d'éligibilité (construction rurale) - Attestation d'ouverture de chantier (APC) + - Extrait de rôle
Achat d'un terrain : - Copie légalisée de l'acte du terrain - Certificat négatif d'hypothèque (03) mois - Promesse de vente légalisée (Modèle - CNEP) - Certificat d'urbanisme - Rapport d'expertise (Expert agréé)	Achat d'un logement ancien (particulier) - Copie égalisée de l'acte de propriété - Certificat négatif d'hypothèque de (03) mois - Promesse de vente légalisée (modèle CNEP) - Rapport d'expertise établi par un expert agréé
Crédit aménagement : - Copie de l'acte de logement publié et enregistré - Certificat négatif hypothèque (03) mois - Rapport d'expertise et devis estimatif - Attestation début des travaux	Crédit vente sur plan /LPA - Contrat de vente sur plan notarié - Copie décision CNL - Attestation de réservation (original) - Reçu de versement légalisé
Crédit achat local commercial auprès d'un particulier : - Une copie l'égalise de l'acte du local enregistré et publié - Certificat négatif d'hypothèque (03) mois - Rapport d'expertise et devis estimatif - Promesse de vente légalisé (modèle CNEP)	Crédit achat local commercial après d'un prompteur : - Une décision d'affectation du local indiquant le prix de cession, la superficie, et l'adresse du local.

N.B : Présentation des originaux des actes



الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque

CNEP-Banque "Société par actions" au capital social de 46000 000 000 DA
Siège social : 61, Boulevard SOUIDANI Boudjemâa CHERAGA

Autorisation de prélèvement des frais d'études

Le soussigné(e) : Mme/Melle.Mr.....

Né(e) le.....A.....

Fils (Ile) de.....et de.....

Demeurant à.....

Autorise l'agence CNEP-Banque de Boumerdes à prélever les frais d'études
d'un montant de.....DA, relatifs au dépôt et à l'étude de mon
dossier de crédit, et ce par débit de mon compte cheque n°.....

Ouvert auprès de la même agence.

Je déclare avoir pris connaissance que ces frais ne sont pas remboursables en
cas de rejet de ma demande de crédit.

Signature de l'intéressé (e)

Fait à.....

Le.....