

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي – تيسمسيلت –
معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم علوم التسيير

الموضوع:

مراحل و إجراءات منح القروض العقارية البنكية

- دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري
(وكالة ثنية الحد تيسمسيلت)

تحت إشراف:
الأستاذ: خيثر

من إعداد الطالبين:
حاج عثمان عبد الرحمان
هواري
عزوزو وليد

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة الأصلية	الاسم واللقب
رئيسا	المركز الجامعي الونشريسي – تيسمسيلت –	مركان محمد البشير
ممتحنا	المركز الجامعي الونشريسي – تيسمسيلت –	خيثر هواري
مشرفا	المركز الجامعي الونشريسي – تيسمسيلت –	قاسمي ميلود

السنة الجامعية: 2016-2017



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى:

(وَمَا أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا)

صدق الله العظيم

الآية 85 من سورة

الإسراء

الكمال لله سبحانه عزّ وجلّ، والعصمة للأنبياء، والخطأ والنسيان من صفات الإنسان، وما دام هذا حالنا وتلك هي صفاتنا، فلا غرر إذا ظهر أو تبدى لأي مطلع على هذا البحث نقص أو غموض أو لبس، فنحن نرحب بكل الانتقادات والتوجيهات المفيدة.

الإهداء

الحمد لله، والصلاة والسلام على أفضل خلق الله، وآله وصحبه ومن ولاءه،
مستمنحا من الله هداية ورشدا، وتسديدا لخطاي، وتوفيقا هو أسمى ما تسمو
إليه مناي

قال الشاعر: العلم يبني بيوتا لا عماد لها *** والجهل يهدم بيوت العز
والشرف

أهدى ثمرة العلم و المعرفة
إلى أغلى امرأة عندي رمز للمحبة والعطاء والحنان، أمي أطال الله في
عمرها

إلى التي حملتني في جوفها تسع *** ورعت حتى أصبح الشبل
بين أحضانها يتربع علمي *** ^{سبع} ومن أجلها يخفق فؤادي
والدتي العزيزة

إلى من علمني الصبر والشموخ، إلى من دفعني وزرع في نفسي الأمل،
والدي الكريم

إلى أرواح إخوتي الذين وفتهم المنية
إلى كل أفراد العائلة إخوتي وأخواتي الذين أرى فيهم كياني ووجداني
إلى كل الأهل والأقارب إلى زميلي الذي قدم لي العون، مركان بشير
إلى الذين أكن لهم كل المحبة والاحترام أصدقائي وزملائي

حاج عثمان عبد الرحمن

الإهداء

الحمد لله، والصلاة والسلام على أفضل خلق الله، وآله وصحبه ومن ولاة،
مستمنحا من الله هداية ورشدا، وتسديدا لخطاي، وتوفيقا هو أسمى ما تسمو
إليه مناي

قال الشاعر: العلم يبني بيوتا لا عماد لها *** والجهل يهدم بيوت العز
والشرف

أهدي ثمرة العلم و المعرفة
إلى التي حملتني في جوفها تسع *** ورعت حتى أصبح الشبل
سبع
بين أحضانها يتربع علمي *** ومن أجلها يخفق فؤادي
والدتي العزيزة

إلى من علمني الصبر والشموخ، إلى من دفعني وزرع في نفسي الأمل،
والدي الكريم

إلى كل أفراد العائلة إخوتي وأخواتي الذين أرى فيهم كياني ووجداني

إلى كل الأهل والأقارب

إلى الذين أكن لهم كل المحبة والاحترام أصدقائي وزملائي

عزوزو وليد

كلمة شكر و تقدير

الحمد لله تعالى نحمدك ونشكرك، كما ينبغي لجلال وجهك، وعظيم سلطانك، اللهم أعنا على ذكرك، وشكرك وحسن عبادتك.

بداية نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل ونخص بالذكر المشرف الأستاذ خيثر هوارى، الذي لم يبخل علينا بالنصائح والإرشادات، وطالما قدم لنا العون والمساعدة.

إلى كل أساتذة معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير.

إلى عمال بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة ثنية الحد تيسمسيات وعلى رأسهم السيد مدير الوكالة.

وفي الأخير إلى كل من ساهم معنا في إنجاز هذا العمل المتواضع من بعيد وقريب.

المُلخص

المُلخص:

عرف النظام البنكي تطورا سريعا في الفترة الأخيرة حيث أصبح يحتل مكانا رئيسيا في سوق النقد، لذلك كان من الضروري إنشاء بنوك تجارية لتطوير وتمويل المشاريع الاستثمارية عن طريق القروض التي تلعب دورا فعالا في تطوير وتنمية مختلف قطاعات الاقتصاد الوطني ومن بينها قطاع السكن، إذ يعد الطلب على السكن من المخاوف التي تواجه الدولة في الوقت الراهن، و لمعالجة هذه المخاوف سمحت الدولة للبنوك التجارية بدخول مجال التمويل العقاري وذلك بمنح القروض العقارية التي تهدف إلى توفير الأموال ووضعها تحت تصرف الشرائح الاجتماعية.

حيث تهدف دراستنا إلى إبراز إجراءات منح القرض العقاري و الشروط الواجب توفرها، المتعلقة بالزبون أو العامل على الإقراض وكيفية إدارة المخاطر المتعلقة بهذا النوع من القروض، والتطرق لمراحل وصيغ التمويل العقاري، وتم التوصل من خلال الدراسة التطبيقية إلى أن القرض الشعبي الجزائري لعب دورا في مساعدة الأفراد الذين يرغبون في الحصول على مسكن من خلال منح القرض العقاري، حيث أن قرار تقديم قرض عقاري من طرف القرض الشعبي الجزائري يتطلب عدة إجراءات وخطوات منسقة تسهل على الهيئة المقرضة عملها.

الكلمات المفتاحية: قطاع السكن، القروض العقارية، التمويل العقاري.

Le résumé

Le système bancaire a évolué rapidement au cours de la période récente, où il a occupé une place centrale dans le marché monétaire, il à était donc nécessaire d'établir des banques commerciales pour développer et financer des projets d'investissement grâce à des prêts qui jouent un rôle très actif dans le développement et l'évolution de plusieurs secteurs de l'économie national, y compris le secteur du logement, et comme la demande de logement pose tants des préoccupations confrontés par le pays actuellement. Et pour résoudre ces préoccupation l'état a permis aux banques commerciales pour entrer dans le domaine du financement immobilière en accordant des prêts immobiliers visant à économiser de l'argent et les mettre à la disposition de toutes tranches sociaux.

Vu que notre étude vise à mettre en évidence l'octroi du prêt immobilier et les conditions à fournir, relative au client ou à l'agent sur les prêts et la façon de la gestion des risques liés à ce type de prêt et répondre aux étapes, aux formules et aux procédures immobilier; L'étude appliquée confirme que le crédit populaire algérien a joué un rôle primordial en aidant les personnes qui souhaitent obtenir un logement par l'octroi d'un prêt immobilier, et la décision de fournir un prêt immobilier par le crédit populaire algérien exige plusieurs procédures et des mesures coordonnées pour faciliter le travail du prêteur commission.

Les mots clés: le secteur du logement, les crédits immobiliers, financement immobilier.

فهرس المحتويات

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
	البسمة
	آية قرآنية
	الإهداءات
	كلمة شكر وتقدير
	الملخص
I	فهرس المحتويات
IV	قائمة الأشكال
V	قائمة الجداول

VI	قائمة الاختصارات والرموز
أ	المقدمة العامة
ب	تمهيد
ت	1- إشكالية البحث
ت	2- فرضيات البحث
ت	3- أهداف البحث
ث	4- أهمية البحث
ث	5- المنهج المتبع في البحث
ث	6- أسباب ودوافع اختيار البحث
ث	7- الدراسات السابقة
ج	8- صعوبات البحث
ح	9- خطة البحث
01	الفصل الأول: مدخل عام حول القروض البنكية
03	المبحث الأول: القروض البنكية مفاهيم و اعتبارات
03	المطلب الأول: تعريف القروض البنكية و خصائصها
06	المطلب الثاني: أهمية القروض البنكية و شروطها
13	المبحث الثاني: معايير تصنيف القروض البنكية
13	المطلب الأول: القروض البنكية بين الأجل وال الأراض
17	المطلب الثاني: القروض البنكية حسب الضمان و عدد المقرضين

20	المبحث الثالث: آليات منح القروض البنكية
20	المطلب الأول: إجراءات و مراحل منح القروض البنكية
28	المطلب الثاني: المنهج المتبع في عملية الإقراض
32	الفصل الثاني: القروض البنكية العقارية و آليات التمويل العقاري
34	المبحث الأول: مفهوم القروض البنكية العقارية و إجراءات منحها
34	المطلب الأول: ماهية القروض البنكية العقارية
38	المطلب الثاني: شروط و إجراءات منح القروض البنكية العقارية
43	المبحث الثاني: إدارة المخاطر في القروض العقارية البنكية
43	المطلب الأول: تصنيف القروض وفق طبيعة القراض
47	المطلب الثاني: مخاطر القروض البنكية العقارية و كيفية إدارتها
54	المبحث الثالث: عمليات التمويل العقاري
54	المطلب الأول: العمليات العقارية
56	المطلب الثاني: التمويل العقاري

62	الفصل الثالث: دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA) - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت-
64	المبحث الأول: عموميات حول بنك القرض الشعبي الجزائري
64	المطلب الأول: القرض الشعبي الجزائري (تعريفه و نشأته، مراحل تطوره و مهامه)
67	المطلب الثاني: هيكل بنك القرض الشعبي الجزائري
73	المبحث الثاني: مصلحة القرض العقاري في القرض الشعبي الجزائري
73	المطلب الأول: تعريف مصلحة القرض العقاري في القرض الشعبي الجزائري و نشاطاتها
75	المطلب الثاني: متطلبات تحضير و دراسة مكونات ملف القرض البنكي العقاري
80	المبحث الثالث: إجراءات منح القروض البنكية العقارية و المحاور المحددة لها على مستوى البنك
80	المطلب الأول: إجراءات منح القرض العقاري على مستوى البنك محل الدراسة
88	المطلب الثاني: المحاور المحددة لقيمة القرض على مستوى البنك محل الدراسة
92	الخاتمة العامة
95	المصادر والمراجع

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
23	اجراءات منح القروض	01
36	الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري	02
53	متابعة القروض	03
58	التمويل العقاري	04
59	صيغة التمويل العقاري بالمشاركة	05
67	الهيكل التنظيمي لمديرية القرض الشعبي الجزائري	06
70	الهيكل التنظيمي لوكالة ثنية الحد- تيسمسيلت	07
74	الهيكل التنظيمي لمجموعة الاشغال للقرض الشعبي الجزائري	08

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
44	الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن وميزاته	01

65	التطور التاريخي لرأسمال القرض الشعبي الجزائري	02
66	مساهمات القرض الشعبي الجزائري	03
80	حدود سلطة القرار	04
80	مستويات سلطة التوقيع	05
83	تقسيمات عمولة التسيير و الدراسة	06
85-84	كيفية تقديم القروض للخواص و الفوائد و المدد المطبقة	07
85	كيفية تقديم القرض للخواص و الفوائد و المدد المطبقة في حدود الضمان	08
86	معدلات الفائدة و المدد المطبقة على القروض الخواص للزبون المدخر	09
87	معدلات الفائدة و المدد المطبقة على القروض الخواص للزبون غير المدخر	10
89	نسبة المستحقات المقطوعة من الراتب لتسديد القرض	11

قائمة الاختصارات و الرموز

الرمز	المعنى
LTV	نسبة قيمة القرض إلى قيمة السكن
	Prêt à la valeur

Proportion de tirs intrus	نسبة التسديدات الشهرية إلى الدخل	PTI
Prêt épargne logement	قروض التوفير للسكن	PEL
Caisse national d'épargne et de prévoyance	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط	CNEP
Prêt logements social	قروض الحصول على سكن اجتماعي	PLS
Vente sur plan	تقنية البيع على التصميم	VSP
Crédit publique algérien	القرض الشعبي الجزائري	CPA
Banque publique commercial industriel Alger	البنك الشعبي التجاري الصناعي للجزائر	B PCIA
Banque publique commercial industriel Oran	البنك الشعبي التجاري الصناعي بوهران	B PCIO
Banque publique commercial industriel Constantine	البنك الشعبي التجاري الصناعي لقسنطينة	B PCIC
Banque publique commercial industriel Annaba	البنك الشعبي التجاري الصناعي لعنابة	B PCIAN
Société Marseille crédit	شركة مرسيليا للإقراض	SMC
Société française crédit et banques	الشركة الفرنسية للإقراض و البنوك	CFCB
Banque mix facilitateur	البنك المختلط الميسر	MISR
Banque développement locale	بنك التنمية المحلية	BDL
Président direction générale	رئيس المديرية العامة	PDG
Société inter bancaire de formation	المؤسسة الشبه مصرفية للتكوين	SIBF
La compagnie algérienne d'assurance et de garantie des exportations	الصندوق الوطني لتأمين الصادرات	C AGEX
Algérie papiers et dérivés du papier	الجزائرية للورق	ALPAP
Banque Maghreb arabe pour l'investissement et le commerce	الصناعي التجاري الشعبي البنك	BAMIC
Banque arabe Espagne	الاسباني العربي البنك	ARES BANK
Caisse national du logement	الصندوق الوطني للسكن	CNL
Agence	الوكالة	CCA

Direction crédit régional	دائرة القروض للمديرية الجهوية	CRC
Direction crédit centrale	مديرية القروض للإدارة المركزية	CCC
Compte consultation postale	حساب جاري بريدي	CCP

مقدمة عامة

مقدمة عامة:

لبناء اقتصاد وطني مساير للتحويلات الاقتصادية العالمية الجديدة وجب وجود تكامل اقتصادي بين جميع أعرانه والذي لا يتم إلا من خلال وجود وتناسق مجموعة من القطاعات الاقتصادية المهمة، ومن بين هذه القطاعات قطاع البنوك الذي يمول قطاع السكن باعتباره حاجة اجتماعية ضرورية تعطي للاقتصاد انتعاش وتقدم أكثر لأنه يحرك العمالة والمصانع وكذلك يحقق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وبالتالي الاستقرار السياسي؛

ولقد أدت مشكلة السكن في الجزائر وخاصة في العشرية الأخيرة إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن، رغم أن هذا القطاع قد أرق كاهل الدولة لأنه يعتمد عليها في الانجاز، التمويل والتوزيع.

بالموازاة مع هذا العجز كان من الصعب بل و من المستحيل شراء الأفراد أو بنائهم لسكنات ذاتية نظرا لتدهور القدرة الشرائية نتيجة تحرير الدولة لأسعار المواد الغذائية و المواد الأساسية مع بقاء الدخل ثابتا، و الذي أصبح غير كاف حتى لاقتناء الضروريات من المأكّل و الملبس هذا و إضافة إلى تدهور قيمة العملة الوطنية بسبب التضخم و الأزمات الاقتصادية المتتالية، و مع مرور السنين تحسنت الوضعية الاقتصادية للدولة حاليا بشكل كبير و هي تحاول مجددا النهوض بقطاع السكن و الاهتمام به باعتباره أحد العوامل الرئيسية للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، و يتجسد ذلك من خلال أضخم مشروع سكني لها و هو مشروع البيع بالإيجار محاولة منها العودة في الفجوة الموجودة ما بين العجز في السكنات و الأفراد الذين يحتاجون إليها أي بين العرض و الطلب إلا أن كل الجهود التي بذلتها الدولة في جميع المراحل التي مرت بها الجزائر لم ترق إلى المستوى المطلوب، لهذا أصبح تدخل البنوك في الحد من هذا الوضع ألا و هو التخفيض من مشكلة السكن ضروري و شبه إجباري خاصة و أن الدولة أنشأت مؤسسات و شركات تساهم في التقليل من مخاطر القروض البنكية الموجهة لهذا الغرض و ترفع من نسبة منح البنوك لهذه القروض كل هذه العوامل و أخرى كانت سببا في خلق منتج بنكي جديد و المتمثل في القروض العقارية.

من أجل الإلمام بموضوع البحث و دراسته من مختلف جوانبه قمنا بطرح الإشكالية التالية:

إشكالية البحث:

ماهي الإجراءات و الآليات المتبعة من طرف البنوك التجارية في منح القروض العقارية؟

من خلال الإشكالية المطروحة يمكن طرح عديد الأسئلة الفرعية، التي تدور وتتمحور حول مضمون البحث كالتالي:

- ما المقصود بالقروض العقارية البنكية و فيما تكمن أهميتها؟
- على ماذا تعتمد البنوك في منح القرض العقاري؟
- كيف تتم عملية التمويل العقاري؟
- هل السياسات المتبعة في منح القروض العقارية من طرف بنك CPA تساهم فعلا في قطاع السكن؟

تنتقل دراستنا من الفرضيات التالية:

فرضيات البحث:

- الفرضية الأولى: القروض العقارية هي قروض موجهة لتمويل عميلة بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن وتكمن أهمية البنوك العقارية في تخصصها.
- الفرضية الثانية: باعتبار القرض العقاري قرض طويل الأجل فإن على البنك أن يضع شروط تنظم عمله وتضمن له استرجاع أمواله المقرضة.
- الفرضية الثالثة: إن عمليات التمويل العقاري تمر بمجموعة من المراحل و الخطوات بين المقرض و المقترض وتقدم البنوك عدة أنواع من القروض العقارية وفق مجموعة من الصيغ.
- الفرضية الرابعة: يساهم القرض الشعبي الجزائري في تمويل قطاع السكن عن طريق سياسة منحه للقروض العقارية للأفراد حسب رغباتهم.

أهداف البحث:

- تهدف الدراسة في العموم إلى:
- تحديد بعض المفاهيم المتعلقة بالقروض البنكية مع تبيان منهج العمل المتبع في عملية الإقراض.
- تسليط الضوء على المنتج البنكي الجديد المتمثل في القروض العقارية ابتداء من مفهومها و إجراءات منحها إلى غاية المخاطر و كيفية ادارتها.
- التعريف بالعمليات العقارية و دورها في الحصول على مسكن.
- إبراز كيفية تطبيق القروض العقارية ميدانيا.

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في تبيان مختلف الإجراءات و المراحل التي تمر بها القروض بصفة عامة و القروض العقارية موضوع البحث بصفة خاصة مشيرين إلى حجم المخاطر المحاطة بهذه الأخيرة مع مختلف الضمانات التي يجب أن ترافق كل قرض عقاري، و قد قمنا أيضا بإعطاء فكرة عن مفهوم العمليات العقارية و كل ما يتعلق بها من مراحل و أنواع، مع سرد الطرق المختلفة الكلاسيكية منها و الحديثة المتعلقة بتمويل السكن و المنتهجة من طرف البنك.

منهج البحث:

من أجل معالجة هذا البحث و الإلمام بجوانبه و الإجابة على الإشكالية المطروحة، اعتمدنا على المنهج الوصفي في الجانب النظري من البحث، كما اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي في بقية الدراسة التطبيقية.

أسباب و دوافع اختيار البحث:

ثمة عدة دوافع جعلتنا نسلط الاهتمام حول موضوع القروض العقارية و إشكالية ادارتها في التمويل:

- الدوافع الموضوعية:

- مشكل السكن يعتبر ذا أهمية بالغة في الوقت الراهن و مع ارتفاع العقارات و الانخفاض النسبي للأجور وظهور هذا النوع الذي يمول السكن.
- لمعرفة مدى مساهمة التمويل العقاري في القضاء على مشكل السكن.
- إبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري.
- الدوافع الذاتية:
- حب اكتشاف عمل البنوك بصفة خاصة في مجال منح القروض باعتبارها العمل الأساسي و المميز للبنوك.
- نظرا إلى أن القروض العقارية من مواضيع الساعة على الساحة الوطنية، فجذب اهتمامنا و لفت انتباهنا إلى هذا النوع من القروض.

الدراسات السابقة:

- دراسة العمودي محمد الطاهر، "الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009"، مذكرة ماجستير، في العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر 03، 2011-2012.
- تهدف هذه الدراسة إلى توضيح أهمية دور السياسات الاستثمارية في توفير المناخ المناسب لنجاح برامج التنمية في جميع القطاعات الاقتصادية ومن بينها القطاع العقاري الذي شهد نموا كبيرا خلال الفترة الأخيرة خاصة جانب الطلب و العرض على السكن، و إبراز مدى حرص الجزائر على تطوير وسائلها التمويلية لضمان توفير السيولة اللازمة لنجاح برامجها التنموية العقارية و تقليل مخاطر عدم السداد للقروض، مع بيان مدى تطور الحظيرة السكنية في الجزائر و التحديات التي تواجهها السياسة السكنية في الجزائر، كما هدفت و من خلال تحليل تأثير الأزمة المالية 2008 على الاقتصاد الجزائري نمط التحول في إنجاز المشاريع الاستثمارية خاصة المشاريع المتعلقة بقطاع النقل و الأشغال العمومية و على الاقتصاد الوطني بصفة عامة.

- دراسة بن يحي محمد، "واقع السكن في الجزائر و استراتيجيات تمويله"، مذكرة دكتوراه، جامعة أبي بكر بالقائد - تلمسان 2011-2012.
- تهدف هذه الدراسة إلى تبيان دور البنوك في التمويل و المساهمة في تخفيف حدة أزمة السكن إذ أنها تأتي في محور عملية تطوير هذا القطاع، إذ أن التمويل يمثل عنصرا أساسيا في حل مشكلة الإسكان و سد عجز عرضه ولا بد من إدراك أن البنوك التجارية تساهم و بشكل كبير في تلبية المطالب و الحاجات الاجتماعية، و تساهم في التنمية المحلية من خلال وضع برامج تمويلية حقيقية بتقليل معدل فوائد بنكية عالية و ثابتة على مدى سنوات القرض حيث تصل في بعض الأحيان إلى ما يقارب 150% حسب المدة و المبلغ المقترض.

صعوبات البحث:

من العراقيل المواجهة في اكمال هذه المذكرة:

- عدم توفر مراجع متخصصة في موضوع القروض العقارية.
- صعوبة إسقاط موضوع الدراسة للجانب النظري على الواقع الجزائري لقلّة المادة.
- صعوبة موافقة البنك على إجراء التريـبص لديهم.
- عدم الحصول على الوثائق اللازمة نظرا لسرية الملفات، و أرقام حسابات الزبائن التي تعد من أسرار المهنة.

خطة البحث:

قمنا بصياغة خطة لتقسيم الموضوع بشكل منطقي يسمح لنا بتبسيط الأفكار والإجابة على الإشكالية المطروحة.

فتناولنا في الفصل الأول مدخل عام حول القروض البنكية من خلال ثلاث مباحث الأول كان حول القروض البنكية مفاهيم و اعتبارات، و الثاني عن معايير تصنيف القروض البنكية و الثالث يخص آليات منح القروض البنكية.

بينما في الفصل الثاني تطرقنا إلى القروض العقارية و آليات التمويل العقاري و ذلك من خلال ثلاث مباحث يخص الأول مفهوم القروض العقارية و أهميتها وكذا شروط و إجراءات منحها، و الثاني حول أنواع القروض العقارية و المخاطر الناجمة عنها، و المبحث الثالث عن العمليات العقارية.

أما في الفصل الثالث فقد خصصناه لدراسة حالة القرض الشعبي الجزائري و ذلك بالتطرق في المبحث الأول إلى عموميات حول القرض الشعبي الجزائري و بطاقة فنية لوكالة ثنية الحد تيسمسيـلت، و الثاني حول مصلحة القرض في القرض الشعبي الجزائري، و تناولنا في المبحث الثالث إجراءات منح القروض العقارية البنكية على مستوى القرض الشعبي الجزائري.

ويـلي هذا التقسيم خاتمة عامة كحوصلة واستنتاج لما سلف ذكره في الفصول السابقة مع اقتراح التوصيات التي رأيناها مناسبة.

الفصل الأول: مدخل عام حول القروض البنكية

تمهيد:

ثمة وظيفة أخرى يقوم بها البنك إضافة إلى خلقه للودائع، تتمثل في آليات الإقراض أو منح الائتمان، و التي تعتبر الوظيفة الأساسية للبنوك التجارية، ورغم قيامها أيضا بالعديد من الأنشطة المالية و عرض خدمات على نطاق واسع للعملاء، إلا أن عملية الإقراض تبقى دائما أهم وظيفة يقوم بها البنك كما تعتبر من أهم عمليات استثمار الموارد المالية بالنسبة له، إذ تمثل الجانب الأكبر من الأصول كما أن العائد المتولد عنها يمثل الجانب الأكبر من الإيرادات، و بالتالي فمن المنطقي أن يولي المسؤولين بالبنك اهتماما خاصا بهذا النوع من

الأصول و ذلك بوضع السياسات الملائمة التي تضمن سلامة الأموال المستثمرة كما تضمن أيضا تحقيق عائد يتلاءم و المخاطر التي تنجم عن قرار الاستثمار أو الإقراض، إضافة إلى إتباع منهج في عملية الإقراض على شكل إجراءات وخطوات يتم القيام بها قبل و بعد منح القرض.

و لتوضيح كل ذلك قسمنا الفصل التالي إلى المباحث التالية:
المبحث الأول: القروض البنكية مفاهيم و اعتبارات
المبحث الثاني: معايير تصنيف القروض البنكية
المبحث الثالث: آليات منح القروض البنكية

المبحث الأول: القروض البنكية مفاهيم و اعتبارات

تعد القروض البنكية الاستخدام الرئيسي لودائع البنوك التجارية وعمليات الإقراض وهي الخدمة الرئيسية التي تقدمها البنوك التجارية وفي نفس الوقت المصدر الرئيسي لربحها ولذلك هناك عدة اعتبارات يجب مراعاتها عند منح القروض بأنواعها المختلفة.

المطلب الأول: تعريف القروض البنكية وخصائصها

في هذا المطلب سوف نتطرق إلى مفهوم و خصائص القروض البنكية.

أولاً: تعريف القروض البنكية

يصعب إعطاء تعريف موحد وجامع للقروض البنكية، وذلك لعدة اعتبارات، نذكر أبرز التعريفات:

تعريف 01: مبادلة قيمة حاضرة بقيمة آجلة، ومثال ذلك المقرض الذي يقدم للمقترض مبلغا من المال فهو يبادلها قيمة حاضرة على أمل الحصول على قيمة آجلة عند سداد قيمة مبلغ القرض في الموعد المستقبلي المتفق عليه.¹

¹ عبد المعطي رضا رشيد، محفوظ أحمد جودة، "إدارة الائتمان"، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 1999، ص 31.

الفصل الأول: مدخل عام حول القروض البنكية

تعريف 02: إن القروض هي من أفعال الثقة بين الأفراد ويتجسد القرض في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما هو (الدائن) ويتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية في البنك ذاته (بمنح الأموال) بضاعة أو نقود إلى شخص آخر وهو المدين أو يعده بمنحها إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض وهو الفائدة.¹

تعريف 03: القرض هو أساس نشاط البنوك، والمؤسسات المالية فهو فعل الثقة بين الطرفين المقرض والمقترض ويتضمن تقديم أموال مقابل وعد بالتسديد مع فائدة معينة تراعي المدة، المخاطر وبالتالي فكل قرض يتضمن عنصرين: الثقة والفجوة الزمنية ولا يعتبر قرضا إذا لم تتوفر الفجوة الزمنية.

تعريف 04: تعرف القروض البنكية بأنها تلك الخدمات المقدمة للعملاء والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها، والعمولات المستحقة عليها والمصاريف دفعة واحدة أو على أقساط في تواريخ محددة وتدعم تلك العملية بتقديم مجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك استيراد أمواله في حالة توقف العميل عن السداد بدون أية خسائر.²

ثانيا: القروض البنكية اعتبارات و خصائص

تتوقف عملية منح القروض على بعض الالتزامات من طرف البنك لعدة سنوات وتنتج عنها عدة أخطار، وهكذا هي تتوقف على الاعتبارات التالية:

1. قيمة القرض: وتتحدد حسب الجهة التي تمنحه وكذلك حسب نوع القرض.
2. مدة القرض: وتختلف مدة القرض باختلاف العمليات الممولة.
3. معدل الفائدة: يختلف هذا المعدل باختلاف نوع القرض وكذلك الجهة التي تمنحه ومن أهم العوامل التي تتدخل في تحديد هذا المعدل نجد:

- قيمة القرض.
 - مدة القرض.
 - مرونة الطلب.
 - المنافسة.
 - درجة المخاطر.
 - تكاليف القرض.
 - تدخل البنك المركزي بتحديد الحد الأعلى والأدنى لقيمة القرض.
4. الضمانات: وتكون إما عينية أو شخصية.
 5. طريقة السداد: وهناك عدة برامج لعملية سداد القرض و من أهمها:³

¹ الطاهر لطرش، " تقنيات البنوك"، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 55.

² عبد المعطي عبد الحميد، "المصارف الشاملة عملياتها وإدارتها"، الدار الجامعية الإسكندرية، مصر، 2000، ص 103.

³ شاكور الفزويني، "محاضرات في اقتصاد البنوك"، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2008، ص

الفصل الأول: مدخل عام حول القروض البنكية

- برنامج بأسعار فائدة ثابتة فالمقترض يقوم بتسديد مبلغ الفائدة وأقساط القرض الأصلي بمبلغ ثابت طيلة فترة الاستحقاق.
- برنامج بأسعار فائدة متغيرة طيلة فترة الاستحقاق، فيمكنها أن ترتفع أو تنخفض حسب المؤشرات التي اعتمدت في تحديدها.
- تسديد القروض على مرحلتين، حيث يتم تسديد جزءا هاما دفعة باستعمال سعر فائدة ثابت خلال الفترة المتفق عليها، والجزء الآخر يتم دفعة باستعمال سعر فائدة متغير.
- برنامج تسديد فيه القروض تدريجيا، هذا النوع يلاءم الأشخاص الذين يرغبون في تسديد مستحققاتهم بمعدل أكبر في المستقبل.
- 6. طريقة صرف القرض و استهلاكه: و يحدد فيها هل سيتم دفع القرض دفعة واحدة أو على دفعات وكيف تتم حساب الفائدة المستحقة، هل على المبلغ كله أم على المبلغ المسحوب فقط.
- 7. الهدف من القرض: ينبغي تحديد الهدف من القرض، هل هو لتمويل مشروع استثماري أم نشاط استغلالي أو زراعي...
- 8. فترة السماح: و تتمثل في الفترة التي يسمح فيها للعميل بعدم تسديد أقساط الدين. وتتصف القروض البنكية بالخصائص التالية:
 - وضع الأموال تحت التصرف: حيث ان هذا التسليف للأموال النقود الإسمية أو الائتمانية يمكن تحقيقه بأشكال مختلفة محددة في اتفاقيات القرض.
- في عدة حالات عملية القرض لا تشمل تسليم النقود وهذا هو القرض عن طريق الإمضاء فالبنك يضمن التزام الزبون اتجاه طرف ثالث، وإذا تمت العملية بطريقة صائبة وعادية فإن البنك لا يلتزم بإخراج النقود وإنما قد أعار إمضاءه، أما في حالة ما إذا كان الزبون عاجزا عن الدفع فإن البنك يكون ملزما بدفع النقود لتكريم التزامه بالدفع يكون اتجاه الطرف الثالث، وهذه الحالة عموما تكون في حالة القرض المستندي (أي فيما يخص العملية التجارية مع العالم الخارجي).
- جعل النقود تحت التصرف لوقت معين: إن المدة بين تسليم النقود وإرجاعها قد تتغير وفقا للاتفاقيات، فلا تكون هناك عملية قرض بدون مرور مدة زمنية معينة بين تاريخ الدفع وتاريخ الاستحقاق.
- مكافئة البنك: إن وضع النقود تحت التصرف ليست مجانا، فالمكافئة تكون غالبا نسبية مع قيمة الأموال المقرضة ومدة القرض و هي معرفة معدل الفائدة وأحيانا تكون عمولات ثابتة أو نسبية تضاف للفائدة أو تستبدل بها وهي موجهة بالأخذ بعين الاعتبار المصاريف الثابتة الضرورية لتطبيق عملية القرض و مخاطرها و ضغوطات الخزينة التي تمس البنك.

الفصل الأول: مدخل عام حول القروض البنكية

- غياب المضاربة: يتلقى البنك ربحا يتناسب والقيمة النقدية التي وضعها تحت تصرف المقرض وعموما لا يشارك في العملية الصناعية أو التجارية الممولة عن طريق القرض ولا في نتائجها.¹

المطلب الثاني: أهمية القروض البنكية وشروط منحها

تعتبر القروض البنكية المورد الأساسي الذي يعتمد عليه البنك من الحصول على إيراداته، إذ تمثل الجانب الأكبر من استخداماته ولذلك تولي البنوك التجارية القروض البنكية عناية خاصة، و عليه سوف نحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى أهمية القروض و شروط منحها.

أولا: أهمية القروض البنكية

يمكن النظر إلى أهمية القروض من خلال المنظومة التي يتم بها تزويد الأفراد والمؤسسات والمشروعات في الاقتصاد بالأموال اللازمة، ومن خلال هذا فإن للقرض أهمية بالغة يمكن النظر إليها من وجهة المقرض ومن وجهة الهدف، كما تعتبر القروض البنكية إحدى الموارد الأساسية التي يعتمد عليها البنك للحصول على إيراداته وأيضا القروض هي أحد محركات النشاط الاقتصادي، ومن خلال ما سبق يمكن النظر إلى القروض البنكية من زاويتين:²

1. من وجهة نظر البنك التجاري:

تمثل القروض الجانب الأكبر من استخدامات البنك، ولذلك تولي البنوك القروض البنكية عناية خاصة ويضاف إلى ذلك أن ارتفاع نسبة القروض في ميزانية البنوك تشير دائما إلى تفاقم أهمية الفوائد والعمولات وما في حكمها كمصدر للإيرادات والتي تمكن من رفع الفائدة المستحقة للمودعين في تلك البنوك وتديبير وتنظيم ملائم للأرباح مع إمكانية الاحتفاظ بقدر من السيولة لمواجهة احتياطات السحب من العملاء.

و تعد القروض البنكية من العوامل الهامة لخلق الائتمان والتي تنشأ عنها زيادة الودائع والنقد المتداول (كمية وسائل الدفع) وأيضا من وجهة نظر البنك فإن القروض البنكية تشكل النشاط الذي يرتبط بالاستثمار الأكثر جاذبية له، ومن خلاله يستطيع البنك التجاري أن يضمن الاستمرارية والنمو ويضمن القدرة على تحقيق مجموعة من الأهداف التي سعى إلى تحقيقها، ويتحقق ذلك نظرا لأن القرض بمفهومه العام يرتبط كشكل من أشكال الاستثمار البنكي بأهم أصوله للبنك التجاري، كما يعد الائتمان الاستثمار الأكثر قسوة على إدارة البنك نظرا لما يحمله من مخاطر متعددة قد تؤدي إلى انهيار البنك التجاري إذا تجاوزت الحدود المعينة ولم يحسن القدرة في الحد منها.³

¹ فاطمة الزهراء عبادي، "دور التحليل المالي في البنوك التجارية من أجل منح قروض الاستغلال"، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في علوم التسيير، المدينة، 2003، ص13.

² Ammour Benhlina, « pratique de technique bancaires », dahlab, Alger, p79

³ عبد المطلب عبد الحميد، "المصارف الشاملة وإدراستها"، الدار الجامعية الإسكندرية، القاهرة، مصر، 2000، ص 105.

2. من وجهة النشاط الاقتصادي:

للقروض دور بالغ الأهمية داخل الاقتصاد الوطني، فهو نشاط اقتصادي في غاية الأهمية وله تأثير متشابك ومتعدد الأبعاد للاقتصاد الوطني، كما ألقى الكثير من الاقتصاديين بتبعية عدم الاستقرار الاقتصادي وما يحدث من تقلبات اقتصادية إلى سياسة النظام البنكي بشأن الائتمان إلى القروض وذلك عند قرار المبالغة في تقديمه في فترات الإنعاش أو التردد في منحه في فترات الانكماش على خلاف ما يجب أن يكون عليه الوضع.¹

من هذه الوجة يتبين أن للقروض دورا هاما في تمويل حاجات الاقتصاد الوطني من صناعة وزراعة وتجارة وخدمات...، فمثلا الأموال المقرضة تساعد على عمليات الإنتاج، والتوزيع والاستهلاك، وبالتالي فإن منح القروض تمكن البنوك من المساهمة في النشاط الاقتصادي وتقدمه وكذلك في رخاء المجتمع الذي تخدمه، فتعمل القروض على خلق فرص العمل وزيادة القدرة الشرائية التي بدورها تساعد على التوسع في استغلال الموارد الاقتصادية وتحسن مستوى المعيشة، وفيما يلي يمكن أن نبين أهم ما يفعله القرض من جوانب ايجابية في النشاط الاقتصادي في ما يلي:²

- مواجهة التضخم و الكساد: وذلك من خلال التحكم في القروض فإما أن تكون لها سياسة انكماشية وإما سياسة توسعية فالقروض في حالة انكماشها تؤدي إلى كساد وفي حالة الإفراط فيها تؤدي إلى ضغوط تضخمية وكلا الحالتين يمكن التحكم فيها من خلال السياسة الاقراضية.

- تستخدم القروض كأساس لتنظيم عملية إصدار النقود القانونية: فالبنك المركزي عندما يسرع في وضع سياسة للإصدار يضع في اعتباره حجم الائتمان المنتظر في النظام البنكي في نطاق الخطط العامة.

- أداة بيد الدولة للرقابة تستخدمها في النشاط الاقتصادي وذلك من خلال استخدامها للأرصدة الائتمانية المخصصة لها.

- تساعد القروض على الحصول على السلع وتخزينها ثم بيعها إما بالنقد أو بالأجل، ومنه تستخدم القروض في عمليات الادخار والإنتاج والتوزيع والاستهلاك، حيث أن للقروض تأثير مباشر على زيادة الادخار والاستهلاك وذلك لأن البنوك تعمل على تشجيع الأفراد على الادخار لتوفير موارد للائتمان، الأمر الذي يحد من الاستهلاك.

- إن منح القروض يمكن البنوك من الإسهام في النشاط الاقتصادي وتقدمه ورخاء المجتمع الذي تخدمه.

- خلق فرص العمالة وزيادة القدرة الشرائية التي بدورها تساعد على التوسع في استغلال الموارد الاقتصادية وتحسن مستوى المعيشة.

ثانيا: شروط منح القروض البنكية

¹ عبد الغفار حنفي، "إدارة المصارف و تطبيقاتها"، دار المعرفة الجامعية الاسكندرية، القاهرة، مصر، 2000، ص165.

² شاكرا القرويني، مرجع سابق الذكر، ص113.

إن مقدرة فرد أو منظمة أو وحدة حكومية في الحصول على الائتمان يعتمد على الثقة المرتقبة للدائن في مقدرة المدين ورغبته في الدفع، وبصفة عامة تتوقف مقدرة المدين على ما يمتلكه وعلى فطنة المنظمة، كما تتوقف الرغبة على التكامل بين عدة من العناصر المختلفة، وسوف نتعرض لأهم الأسس المعتمد عليها لتقديم القرض كما يلي:

1. شروط خاصة بمنح القرض:

1.1. الموائمة: يجب أن تتوافر بين إجمالي التسهيلات المصرح بها للعميل الواحد وبين حجم موارده المالية المستثمرة في نشاطه ونوعية ذلك النشاط، ويرتبط ذلك بحد أقصى لما يمكن أن يمنح للعميل الواحد بما يكافئ تلاقي تشجيع العملاء على المغالاة في المتاجر بالملكية، أي بما يفوق طاقاتهم على نحو نقل مخاطر نشاطهم على عاتق البنوك، وكذلك الموائمة بين الغرض من القرض ونوع الضمان المقدم وبين طبيعة نشاط المقترض والموائمة بين توجيه الائتمان إلى غرض معين وبين الصالح العام للمجتمع، وكذلك بين آجال القروض، وطبيعة وهيكل الودائع لدى البنك التجاري.

2.1. الاعتبارات القانونية للضمان العيني: قد يسود الاعتقاد أن القروض التي تقدمها البنوك التجارية بدون ضمان هي مضمونة بالكامل بواسطة المركز المالي القوي للعميل، لكن هذا ينطوي على إغفال للاعتبارات القانونية بما تكسبه الأولوية والتي ينص عليها القانون المدني، حيث ينص على أنه إذا كان الشيء المؤمن عليه منتقلا برهن حيازي أو برهن تأميني أو غير ذلك من التأمينات العينية فإن هذه الحقوق تنتقل إلى التعويض المستحق للمدين بمقتضى عقد التأمين.

3.1. التبادل: الذي يجب أن يكون بين القرض والضمان، بمعنى أنه عند صرف القرض يتعين نقل الضمان إلى البنك في حالة السداد يعاد نقل الضمان إلى العميل، كما أن التبادل قد يكون في الضمانات ذاتها، فعندما يقترض العميل بضمان شخصي فإذا توقف المدين الأصلي عند الوفاء بالتزاماته يجب أن يسفر فوراً عن تحول الدين إلى دين مغطى بالضمان الإضافي (أوراق مالية أو رهن عقاري).

4.1. توزيع المخاطر الائتمانية: بمعنى ضرورة عدم تركيز الاقتراض البنكي في قطاع واحد أو في نشاط واحد بل تنويع التعامل مع القطاعات الأخرى عند تقديم التسهيلات الائتمانية.

5.1. الالتزام بالسياسة الائتمانية للبنك المركزي: والمتمثل في القوانين الصادرة في هذا الشأن أو في قرارات مجلس إدارة البنك المركزي المنظمة لسياسة الائتمان في البنوك التجارية من خلال الوسائل والأساليب الموجهة للائتمان كما ونوعاً وسعراً بما يشبع الحاجات الائتمانية المختلفة.

2. شروط خاصة بالمقترض (العميل):

تستخدم البنوك التجارية عدة معايير أساسية عند تقرير منح الائتمان وهي شخصية العميل، طاقة العميل مركزه المالي، الضمانات المقدمة، بالإضافة إلى دراسة الظروف الاقتصادية العامة، وهي كالآتي:

1.2. شخصية العميل: تعتبر السمعة الحسنة للعميل محصلة عدد من السمات في مقدمتها الأمانة، الكمال المثابرة والأخلاق، هذه السمات إذا توفرت لدى المقترض تشكل له الشعور بالمسؤولية اتجاه التزاماته وديونه، فالثقة في متانة أخلاق العميل وأمانته تعد أساسية في العمل التجاري بصفة عامة والعمل البنكي بصفة خاصة.

2.2. طاقة العميل: القروض البنكية بمفهومها التقليدي قروض يقدمها البنك لمواجهة حاجات اقتصادية لدى العميل طالب القرض يتم السداد بانتهاء هذه الحاجة سواء دفعة واحدة أو على نحو تدريجي على أن سداد القرض في مبيعات الاستحقاق يتوقف على مقدرة العميل في شؤونه بكفاءة وبما يعود عليه بالنفع، ويمكن قياس كفاءة العميل الإدارية عن طريق دراسة سياسته الخاصة بتسعير منتجاته المختلفة ومدى قدرته في المحافظة على رأس المال.

3.2. المركز المالي للعميل: يعد المركز المالي للعميل من وجهة النظر الائتمانية الضمان الرئيسي على قدرة العميل على الوفاء، إذ يجب أن يتمتع العميل برأس مال مناسب سليم لأن عدم تمتعه بمركز مالي سليم كثيرا ما يعرضه لأزمات مالية قد تؤدي به إلى الإفلاس، وتقوم البنوك بدراسة وتحليل القوائم المالية للعميل للتأكد من سلامة مركزه المالي، ومن المؤشرات التي يمكن استخدامها للتحكم في المركز المالي للعميل، نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول ونسبة حقوق الملكية إلى الأصول الثابتة، نسبة التداول نسبة السيولة، عائد الاستثمار ومعدل دوران الأصول الثابتة.

4.2. الضمانات (collateral): يؤخذ الضمان من العميل سواء عينيا أو شخصيا لمقابلة بعض القصور في المعايير ولكنه لا يغني نهائيا عن سمات العميل الحسنة والتزاماته بتعهداته ومقدرته على الدفع، فالهدف من الضمان هو تحسين أوضاع القرض المقدم من طرف البنك وتوفير الحماية للبنك من بعض المخاطر المحتملة فمثلا قد يطلب البنك ضمانات من المقترض لعدم توفر رأس المال الكافي لديه، وسبب أهمية الضمان بوصفه خط الدفاع الأخير للبنك يتعين فيه مراعاة قانونيته وكفايته للقرض وقابليته للتصرف بسهولة¹.

5.2. الظروف الاقتصادية العامة: (condition économique) يقصد بها الظروف المحيطة بنشاط العميل العامة ومدى تأثيره بها، ذلك لأن التقلبات الاقتصادية تتحكم إلى حد كبير في منح الائتمان، وربما تكون سببا في تغير مقدرة العميل على الوفاء بالتزاماته، لذلك يجب الاهتمام بدراسة الدورات التجارية ومركز العميل منها، وتتضمن ذلك دراسة طبيعته المنافسة ومدى سهولة أو صعوبة دخول منافسين جدد مما يزيد من صعوبة تصريف المنتجات أو البيع بأسعار منخفضة...

¹ محمد كمال خليل الحمزاوي، "اقتصاديات الائتمان المصرفي"، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000، ص159.

3. شروط و اعتبارات يجب أن تتوفر في القرض:

عندما يفحص المختصون في البنك طلبات القروض يدخل في اعتبارهم عناصر متعددة لها علاقة مباشرة بالطلبات قيد البحث وعلى أساس أن هذه الاعتبارات يمكن النظر إليها كمبادئ أساسية للإقراض. نتناول أهم تلك الاعتبارات على النحو التالي:¹

1.3. سلامة القروض: ينشأ أي قرض بنكي نتيجة تقديم الأموال أو قيدها في حساب المقرض نظير وعد كتابي بالسداد طبقاً لشروط يتفق عليها عند عقد القرض، و لا يمنح القرض إلا عندما يثق في سلامته و مقدرة العميل على السداد طبقاً للشروط المتفق عليها، فالحرص مهما بلغت درجته لن يمنع من وجود عنصر المخاطرة في كل قرض حيث قد تنشأ بعض الظروف التي تقلل من قدرة العميل على الوفاء و بذلك يتحمل البنك بعض الخسائر، وهذا لن يمنع البنك من أن يحتاط في منحه القرض و أن يمتنع عن المخاطرة التي لا مبرر لها حيث أن خسائره في الإقراض معناها قلة في أرباحه و خصوصاً و أن السعر الأعلى للفائدة يحدده القانون.

2.3. سيولة القروض: و يقصد بالسيولة توافر قدر كاف من الأموال السائلة لدي البنك التجاري أي النقدية و الاستثمارات التي يمكن تحويلها إلى نقدا إما بالبيع أو بالإقراض بضمانها من البنك المركزي لمقابلة طلبات السحب دون أي تأخير، أما سيولة القروض فيعني بها سرعة دوران القروض و يترتب على قصر آجال استحقاق القروض و صغر الفترة في تاريخ عقد القرض و تاريخ استحقاقه و من ثم سرعة دورانه فسيولة القرض تنشأ في ثلاث حالات: (القروض قصيرة الأجل ذات السيولة الذاتية، القروض مقابل أوراق تجارية، القروض المضمونة بأوراق مالية).²

3.3. التنوع: حيث يتم تنوع القروض عندما يوزع البنك قروضه على أكبر عدد ممكن من العملاء، كما يتضمن التنوع عدم الاقتصار على نوع معين من المقرضين في نشاط اقتصادي مماثل، بل توزيع القروض على الصناعات المختلفة و الأنشطة التجارية المتباينة و يترتب على هذا التنوع قلة احتمال الخسارة نتيجة كساد زراعة أو صناعة أو تجارة معينة، و يقصد بالتنوع أيضا عدم تركيز الاقتراض على مناطق معينة.

4.3. القيود القانونية و توجيهات البنك المركزي: كثيرا ما توضع قيود قانونية تحد من نشاط البنوك في منح القروض، قد تشمل هذه القيود الحدود القصوى للقروض الممكن منحها بدون ضمان العميل الواحد و تتحدد على أساس نسبة مئوية من رأس مال البنك و احتياطياته، و قد يعطي البنك المركزي سلطة تجديد بعض الأنواع ثل تلك الممنوحة لتمويل شراء المستهلكين للسلع الاستهلاكية، كل هذه الحدود الموضوعية تحد من نشاط البنوك في الإقراض.

¹ جميل سالم الزايدانين، "أساسيات في الجهاز المالي"، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة و النشر، عمان، 1999، ص 105.

² خالد أمين عبد الله، "العمليات المصرفية"، دار وائل للطباعة و النشر، عمان، 1998، ص ص 106-107.

5.3. سياسة مجلس الإدارة: حيث يحدد مجلس إدارة البنك التجاري السياسة العامة للإقراض و يوضح أنواع القروض التي يمنحها البنك و آجالها و الضمان الممكن قبوله، و القيمة التسليفية للضمان، و سلطة المديرين في منح القروض و يراقب هذه السياسة الموضوعية كما يشترط عرض القروض التي تزيد قيمتها عن مبلغ معين.

6.3. الدورات التجارية: تشير الدورة التجارية إلى انتقال النشاط الاقتصادي من فترة انتعاش إلى فترة كساد، وبالتالي تغير البنوك سياستها الائتمانية خلال الدورة التجارية، ففي فترة الانتعاش نجدها تتوسع في منح الائتمان لوجود الحاجة إليه من جهة المقترضين و لتفاؤل الجميع في ارتفاع أكبر و أرباح أكثر لظنهم أن ما يجري حولهم هو الوضع الطبيعي، و عدم وجود أدنى شك لديهم بأن هناك حدا لهذا التوسع فكلما ازداد النشاط ازدادت تبعاً له الحاجة للائتمان المصرفي لتمويل النشاط المتزايد و لمقابلة ارتفاع الأسعار المتواصلة الذي يظهر بشكل واضح ويكون عنصراً من العناصر الهامة لازدهار الأعمال.

7.3. مصادر الوفاء بالقروض: يهتم المقرضين دائماً بمعرفة مصادر الأموال التي تمكن المقرض من الوفاء بالدين في ميعاد الاستحقاق، و لا يعني أن القرض مضموناً، إن الضمان يستعمل في الوفاء، إذ أن المقرض لا يرجع إليه إلا في حالة العجز عن السداد. وفيما يتعلق بالقرض غير المضمون فعلى الرغم من كون المركز النقدي هو الضمان الحقيقي للقرض، قد يتم الوفاء من مصادر أخرى غير مكونات المركز النقدي و تتلخص مصادر الوفاء بالقروض المضمونة و غير المضمونة من المقرض في الآتي:¹

- تحويل الأصول إلى نقد من خلال بيع أوراق مالية أو أراضي يمتلكها لسداد قيمة القروض، و بيع إنتاج قام بإنتاجه أو تحصيل على أوراق قبض و ديون لا من قبل الغير.
- الدخل و زيادة رأس المال و يتم من خلال ادخار جزء من الدخل أو الأرباح أو من إصدار أسهم جديدة و بيعها للمساهمين.
- الاقتراض و ينشأ من حاجة بعض المشروعات الناجحة المحققة للأرباح إلى الاقتراض على الدوام لاستكمال دورة الإنتاج و توليد الدخل.²

¹ جميل سالم الزايدانين، مرجع سابق الذكر، ص-ص: 108-111.

² عبد الغفار حنفي، " إدارة المصرف"، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 112.

المبحث الثاني: معايير تصنيف القروض البنكية

تختلف القروض على حسب آجالها، و تبعا للمقرضين، و الأغراض التي تستخدم فيها والضمانات المقدمة وبالتالي تبويب القروض تبعا لذلك يسهل على البنك تتبع نشاطه و بمعرفة الأسباب التي أدت إلى تقدمه أو تأخره، و مقارنة أنواع نشاطه بما تقدمه البنوك الأخرى و فيما يلي نتناول أنواع القروض البنكية من خلال تلك المعايير.

المطلب الأول: القروض البنكية بين الآجال و الأغراض

يمكن تصنيف القروض التي يمنحها البنك وفق معايير عديدة ومقاييس متعددة، من خلال ذلك يمكن التطرق في مطلبنا لمعيار الآجال و معيار الاغراض.

أولاً: القروض البنكية حسب الآجال

1. القروض قصيرة الأجل:

تبلغ مدتها عادة أقل من سنة، وتستخدم في تمويل النشاط التجاري للمنشآت وتتميز هذه القروض بخاصية التصفية الذاتية وتمنح هذه القروض غالبا من مدخرات ودائع العملاء، ونظرا لقصر أجل استحقاقه فإن أسعار الفائدة تنسم عادة بالانخفاض، وتنقسم القروض قصيرة الأجل إلى ما يلي¹:

- قروض الإعارة: وهي عبارة عن عقد يعطي بموجبه أحد المتعاقدين للآخر مبلغ لمدة معينة، مع إلزام هذا الأخير على إرجاع المبلغ المقرض بنفس الكمية أو العينة بدون فوائد.
- الحساب الجاري: هو عبارة عن اتفاق بموجبه يتفق شخصان على الأخذ في الحسبان كل العمليات المتداخلة فيما بينها كبرهان كتابي، وذلك بفتح قرض للعمليات ذات قيمة محددة

2. القروض المتوسطة الأجل:

¹ مدحت صادق، " أدوات وتقنيات مصرفية"، دار غريب للطباعة و النشر و التوزيع، القاهرة، مصر، 2001، ص259

الفصل الأول: مدخل عام حول القروض البنكية

هي التي تمتد آجالها إلى 5 سنوات وتوجه إلى تمويل بعض العمليات الرأسمالية التي تقوم بها المشروعات الصناعية.

3. القروض طويلة الأجل:

وهي التي تزيد مدتها عن 5 سنوات فإنها تمنح بغرض تمويل مشروعات الإسكان والمشروعات العقارية واستصلاح الأراضي وبناء المصانع وشراء الآلات.

وقد يشارك البنك في منح القروض متوسطة الأجل مع عدد من المصارف الأخرى فيما بينها تعرف بقرض المشاركة ويساهم كل منها في قيمة القرض بمبلغ معين وذلك لتوفير الائتمان المطلوب والذي قد يستحيل عمليا الحصول عليه من بنك واحد فقط نظرا لضخامة قيمة هذه القروض وكذلك لتوزيع مخاطر عدم السداد على عدد كبير من المصارف وخاصة أن المقترض عميل واحد.

ثانياً: القروض البنكية حسب الغرض أو النشاط الاقتصادي

1. القروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستغلال:

هي كل العمليات التي تقوم بها المؤسسات في الفترة القصيرة والتي لا تتعدى في الغالب اثنا عشر شهرا وذلك خلال دورة الاستغلال، ومن مميزات هذه النشاطات أنها تتكرر باستمرار وتأخذ الجزء الأكبر من العمليات التمويلية للبنوك خاصة التجارية منها وتنقسم إلى قسمين:¹

1.1. القروض العامة: سميت بالقروض العامة لكونها موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة إجمالية وليست موجهة لتمويل أصل معين، وتسمى أيضا بالقروض عن طريق الصندوق أو قروض الخزينة، وتلجأ المؤسسات عادة إلى مثل هذه القروض لمواجهة صعوبات مالية مؤقتة وتنقسم إلى:²

1.1.1. تسهيلات الصندوق: هي عبارة عن قروض معطاة لتخفيف صعوبات السيولة المؤقتة، أو القصيرة جدا التي يواجهها الزبون، ومدتها الزمنية تمتد لبضعة أيام.

2.1.1. المكشوف: هو عبارة عن قرض بنكي لفائدة الزبون ناجم عن عدم كفاية رأس المال العامل، ويتجسد ماديا في إمكانية ترك حساب الزبون لكي يكون مدينا في حدود مبلغ معين ولفترة أطول قد تصل إلى سنة.

وهناك ثلاث حالات يطلب فيها هذا النوع من القرض:

- عندما تريد المؤسسة رفع طاقتها الإنتاجية بسبب ارتفاع الطلب.
- عند التدهور المستمر لرقم أعمال المؤسسة.
- عندما تريد المؤسسة شراء كميات من المواد الأولية بأسعار تنافسية.

3.1.1. القروض الموسمية: هي نوع خاص من القروض البنكية وتنشأ عندما يقوم البنك بتمويل نشاط موسمي، ولا يقوم بتمويل كل التكاليف الناجمة عن هذا النوع من النشاط وإنما

¹ أسامة محمد القولي، مجدي محمد شهاب، "مبادئ النقود والبنوك"، دار الجامعة الجديد للنشر والإسكندرية، 1997، ص147

² الطاهر لطرش، مرجع سابق الذكر، ص-ص57-59

يقوم فقط بتمويل جزء من هذه التكاليف ويمنح هذا النوع من القروض لمدة تمتد عادة إلى غاية 9 أشهر.

4.1.1. قروض الربط: عبارة عن قروض لفترة قصيرة تحقق هدف المستثمر وتجنبه خسائر تأخر نشاطه، وهذا النوع من القروض يعوض السيولة المنعدمة أو الناقصة نتيجة لبعض العوامل منها:

- مبيعات مختلفة كالعقارات، الآلات، السلع، تأخر إيراداتها يؤدي إلى طلب قرض الربط وهو مؤقت ريثما تتم التدفقات النقدية.

- إصدارات مختلفة لأسهم وسندات ونتيجة لتأخر تدفق الأموال يأخذ عملية الاستثمار فيتم التمويل بقروض الربط ويكتسي هذا النوع من القروض مخاطر:

- خطر عدم تحقق العملية لإلغائها أو لإعادة النظر فيها.

- تغيير مسار العملية المالية وعدم توجيهها لتسديد قرض الربط.

2.1. القروض الخاصة: "موجهة لتمويل أصل معين من بين هذه الأصول وتقسّم إلى:¹

1.2.1. تسبيقات على البضائع: هي عبارة عن قرض يقدم إلى الزبون لتمويل مخزون معين والحصول مقابل ذلك على بضائع كضمان للمقرض، وينبغي على البنك أثناء هذه العملية التأكد من وجود البضاعة وطبيعتها ومواصفاتها ومبلغها إلى غير ذلك من الخصائص المرتبطة بها. ويمنح هذا النوع خاصة لتمويل المواد الأساسية مثل القهوة وغيرها. ويستعمل في الجزائر لتمويل السلع المصنعة ونصف المصنعة.

2.2.1. تسبيقات على الصفقات العمومية: الصفقات العمومية هي عبارة عن اتفاقيات للشراء أو تنفيذ أشغال لفائدة السلطات العمومية، وتنظم هذه الصفقات في الجزائر وتضبط طرق تنفيذها بواسطة قانون الصفقات العمومية، ونظرا لطبيعة الأعمال التي تقوم بها السلطات العمومية وخاصة من حيث أهمية المشاريع وحجمها وطرق الدفع التي تعتبر ثقيلة نسبيا، تجد المقاول المكلف بالإنجاز نفسه في حاجة إلى أموال ضخمة غير متاحة في الحال لدى هذه السلطات ولذلك يضطر إلى اللجوء إلى البنك للحصول على هذه الأموال من أجل تمويل إنجاز هذه الأشغال، وتسمى هذه القروض التي تمنحها المصارف من أجل إنجاز الأشغال لفائدة السلطات العمومية بالتسبيقات على الصفقات العمومية توجد ثلاثة أنواع من القروض التي يمكن أن تمنحها المصارف لتمويل الصفقات العمومية:

3.2.1. قروض التمويل المسبق: يمنح عند انطلاق المشروع ولا يتوفر للمقاول الأموال الكافية للانطلاق في إنجاز ويعتبر قرضا على بياض لنقص الضمانات.

4.2.1. تسبيقات على الديون الناشئة وغير المسجلة: عندما يكون المقاول قد أنجز نسبة مهمة من الأشغال ولكن الإدارة لم تسجل بعد ذلك رسميا، ولكن تم ملاحظة ذلك يمكنه أن يطلب من البنك منح قرضا.

¹ سعيد سيف النصر، "دور المصارف في استثمار أموال العملاء"، مؤسسة شباب الجامعة الإسكندرية، 2000، ص 65.

5.2.1. تسبيقات على الديون الناشئة والمسجلة: وتمنح هذه التسبيقات عندما تصادق الإدارة على الوثائق الخاصة التي تسجل انتهاء الانجاز.

الخصم التجاري: وتتمثل عملية الخصم التجاري في قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل تاريخ الاستحقاق، فالبنك يقوم بإعطاء سيولة لصاحب الورقة قبل أن يحين أجل تسديدها، ويستفيد البنك مقابل هذه العملية من ثمن يسمى سعر الخصم.

3.1. القرض بالالتزام (التوقيع): هو قرض لا يتجسد في إعطاء أموال حقيقية من طرف البنك وإنما يتمثل في

الضمان الذي يقدمه لتمكينه من الحصول على أموال من جهة أخرى. أي أن البنك لا يعطي نقودا لكن يعطي ثقته فقط، وينقسم إلى ثلاثة أقسام رئيسية هي:¹

1.3.1. الضمان الاحتياطي: هو عبارة عن تعهد لضمان القروض الناجمة عن خصم الأوراق التجارية، وقد يكون الضمان شرطا عندما يحدد مانح الضمان البنك شروطا معينة لتنفيذ الالتزام، وقد يكون لا شرطيا، إذا لم يحدد أي شرط لتنفيذ الالتزام.

2.3.1. الكفالة: الكفالة هي عبارة عن التزام مكتوب من طرف البنك يتعهد بموجبه بتسديد الدين الموجود على عاتق المدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته، ويحدد في هذا الالتزام مدة الكفالة ومبلغها.

3.3.1. القبول: يلتزم البنك بتسديد الدائن وليس زبونه.

2. القروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستثمار:

نشاطات الاستثمار هي تلك العمليات التي تقوم بها المؤسسات لفترات طويلة وهي تهدف للحصول إما على وسائل الإنتاج وإما على عقارات ينتظر من ورائه عائد أكبر في المستقبل، ونشاطات الاستثمار تختلف عن نشاطات الاستغلال من حيث الموضوع والطبيعة والمدة وتبعاً لذلك تختلف قروض تمويلها وهي زمنياً متوسطة وطويلة الأجل وتقسّم قروض الاستثمار إلى نوعين:

1.2. عمليات القروض الكلاسيكية لتمويل الاستثمارات: تتميز بين نوعين من هذه القروض حسب طبيعتها متوسطة وطويلة الأجل.²

- القروض متوسطة الأجل: لا يتجاوز عمر استعمالها سبع سنوات مثل الآلات والمعدات و وسائل النقل ونظراً لطول هذه المدة فإن البنك يكون معرضاً لخطر تجميد الأموال، نهيك عن المخاطر المتعلقة باحتمالات عدم السداد وتنقسم إلى نوعين:

• قروض متوسطة الأجل قابلة للتعبئة: يعني أن البنك المقرض بإمكانه إعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى البنك المركزي، ويسمح له ذلك بالتقليل من خطر تجميد الأموال، وتجنبه إلى حد ما الوقوع في أزمة نقص السيولة.

¹ أحمد بن حسين بن أحمد الحسيني، "خطابات الضمان المصرفية"، مؤسسات شباب الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص57.

² ابراهيم مختار، "التمويل المصرفي منهاج لاتخاذ القرارات"، مكتبة الانجلو المصرية، القاهرة، 1993، ص62.

• قروض متوسطة الأجل غير قابلة للتعبئة: هذا يعني أن البنك لا يتوفر على إمكانية إعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى البنك المركزي وبالتالي فإنه يكون مجبراً على انتظار سداد المقترض لهذا القرض، وهنا تظهر المخاطر المرتبطة بتجميد الأموال بشكل أكبر وليس للبنك أي طريقة لتفاديها.

- القروض طويلة الأجل: تمتد هذه القروض من 07 إلى 20 سنة وتتكفل بمنحها مؤسسات متخصصة نظراً لطبيعة هذه القروض المبلغ الضخم والمدة الطويلة وتتميز هذه القروض بوجود مخاطر مرتفعة، الأمر الذي يجبر المانحين البحث عن خيارات متاحة أهمها:

اشترائك عدة مؤسسات في تمويل واحد، أو طلب ضمانات حقيقية ذات قيمة عالية.

2.2. عمليات القروض الحديثة (الائتمان الإيجاري)

أدخلت هذه الطريقة تبديلاً جوهرياً في طبيعة العلاقة التمويلية بين المؤسسة المقرضة والمؤسسة المقترضة.

المطلب الثاني: القروض البنكية حسب الضمان و عدد المقرضين

سنحاول من خلال هذا المطلب تناول صنفان من القروض البنكية بداية بعرض معيار الضمان إلى المعيار الثاني حسب عدد المقرضين.

أولاً: أنواع القروض البنكية حسب الضمان¹

يعتبر الضمان الوسيلة الأكثر تأميناً من خطر عدم السداد لأنه يسمح للبنك باستلام حقوقه عندما يعجز العميل عن التسديد وينقسم هذا النوع إلى قسمين رئيسيين هما:

1. القروض بضمانات: معظم القروض الممنوحة تكون مضمونة وتعرف باسم ضمانات تكاملية لأنها تطلب لتكملة عنصر الثقة، ويعتبر هذا النوع الأكثر رواجاً في الميدان المصرفي و يأخذ عدة أشكال:²

- قروض بضمان البضائع: مثل السيارات، الأجهزة الإلكترونية...، ويشترط في البضائع سهولة التسويق وعدم قابليتها للتلف وغيرها من الشروط الأساسية حتى يضمن البنك حقه.

- قروض بضمان أوراق مالية: تقبل الأوراق المالية كضمان أصلي أو ضمان إضافي، وتتميز بقلّة مرونتها نسبياً ويشترط أن تكون هذه الأوراق مدرجة في البورصة.

- قروض بضمان رهن عقاري: يمكن أن تقبل المصارف التجارية العقارات كرهن إضافي للقروض، حيث يقدم العميل عقاراً كضمان فإذا تخلف العميل عن السداد أصبح العقار تحت تصرف البنك.

¹ عيد المعطي رضا رشيد، محفوظ أحمد جودة، مرجع سابق الذكر، ص 102-111.

² صلاح الدين حسن، "إدارة أموال وخدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية الاقتصادية"، دار الوسام للنشر، الإمارات، 1992، صص-28-29.

- قروض بضمان المحلات التجارية والصناعية: المحل التجاري أو المصنع رهنا تجاريا حيازة كونه مالا منقولاً، غير أنه يمكن رهن المحل رهنا تجارياً حتى لا تتعطل التجارة، وهذا ما تقوم به البنوك التجارية، ونصبح سلطة البنك رسمية على المحل أو المصنع إذا لم يدفع العميل ما عليه.

2. القرض بدون ضمان:

و يكتفي فيها بوعده المقترض بالدفع إذ لا يقدم عنها أي أصل عيني أو ضمان شخصي للرجوع إليه في حالة عدم الوفاء بالقرض، يمنح هذا النوع من القرض بعد التحقق من " المركز الائتماني للعميل " و من مقدرته على التسديد في الوقت المحدد وهذا يتطلب مصادر الوفاء، و تحليل قوائم التشغيل والقوائم المالية، و يمكن الإشارة إلى أنه ليس بمعنى كون القرض غير مضمون أنه أقل سلامة من القرض المضمون إذ أنه عندما تنخفض القيمة السوقية للضمان قد يخسر البنك من قيمة القرض، بعكس النوع الآخر المعطى للمقترض ذي القدرة المالية المبينة و السمعة الحسنة، و الذي يقوم بسداد دينه محافظة منه على سمعته التجارية.

عادة ما يقوم المقترضين المعروفين بجديتهم في التعامل والتزامهم بمقتضيات الاتفاق ومراكزهم المالية القوية، ويمنح هذا النوع في ظرف خاص، إلا أنه في هذه الحالة لا يجب التوسع في منح هذا النوع حتى لا تتوسع دائرة المخاطر.

ثانياً: أنواع القروض البنكية حسب عدد المقترضين

من هذه الزاوية يمكن تقسيم القروض إلى نوعين رئيسيين هما:¹

1. قروض يقدمها بنك واحد:

الأصل في القروض أن يقدمه بنك واحد، فيفضل البنك أن يقوم وحده بمنح القرض و ذلك يهدف الاستفادة الكاملة من الفوائد المتفق عليها، و تقوم إدارة البنك ببذل أقصى جهدها دائماً للوصول إلى أعلى مستوى للإقراض، فالبنك الذي يكون مستوى الإقراض عنده أقل من اللازم لا بد و أن يتكبد خسائر، إما البنك الذي يرفع مستوى الإقراض عنده إلى مستوى جيد فإنه إجمالاً يحقق أرباحاً، إلا إذا كانت مصاريفه أكثر من إيراداته.

2. القروض المجمعة:

يعتبر الاشتراك في منح قرض معين من الأساليب الحديثة حيث ظهر هذا النوع من القروض في الأردن حديثاً، و يعرف القرض المجمع على أنه قرض كبير نسبياً يتم تأمينه بالنيابة عن المقترض و ذلك عن طريق مجموعة من البنوك المقرضة، و عادة ما تكون مبالغ هذه القروض كبيرة. وهناك أسباب عديدة وراء هذا النوع في التمويل المشترك فبعض المشروعات تحتاج إلى موارد نقدية ضخمة يعجز عنها بنك بمفرده، و بالطبع فإن هذا التمويل المشترك لا شك سيؤدي إلى تعدد مصادر السيولة، و توزيع المخاطر و الأرباح و

¹ عبد المعطي رضا رشيد، محفوظ أحمد جودة، مرجع سابق الذكر، ص-ص 109-111

ترتيب التنقلات في حركة الودائع والقروض بين البنوك و كذلك إلى تعميق التضامن المصرفي. ووفقا لهذا الأسلوب تتفق مجموعة من البنوك على تمويل قرض كبير من الصعب على بنك بمفرده أن يتحمل عبئه لوحده و إذا حصل أن تم الاتفاق فإن البنوك التي اشتركت في القرض المجمع تتقاسم العائد و التكاليف و المخاطر التي تضمنتها عملية الاقتراض، و هناك بنك واحد يطلق عليه اسم المدير الرئيسي يكلف بإعداد و ترتيب أمور القروض من حيث المفاوضة فيما يتعلق باتفاقية القرض و توزيع العمولات على كل بنك بحسب مشاركته في القرض المشترك.

المبحث الثالث: آليات منح القروض البنكية

إن عملية منح القروض من قبل البنوك تمر بعدة خطوات و مراحل، الأولى مرتبطة بتكوين الملف ودراسته من الناحية الإدارية المحضنة، بينما المرحلة الثانية تتعلق بتحليل وتحديد وضعية المقترض (المالية، الاقتصادية) وكذا النشاط و المنتج أو الخدمة المزعوم تمويلها، أما في المرحلة الثالثة والتي تكمن في حالة واحدة وهي الموافقة على منح القرض المعني، ومن ثم يتم تحديد الاحتياجات المالية الفعلية، وتتم بعدها عملية متابعة وتسيير القرض المقدم، وعليه يمكن بيان هذه المراحل على النحو التالي:

المطلب الأول: إجراءات ومراحل منح القروض البنكية

يمر القرض بعدة مراحل وخطوات قبل منحه بداية من دراسة ملف الطلب و انتهاء بإبلاغ العميل بالقرار و التعاقد، وسنرى فيما يلي أهم هذه الخطوات و المراحل:

أولاً: إجراءات منح القروض البنكية

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى إجراءات منح القروض البنكية.

1. الفحص الأولي لطالب القرض: تبدأ حياة القروض بالطلب الذي يقدمه العميل أو الزبون للبنك، وفيه يطلب الموافقة على منحه قرضاً، وعادة ما يقدم الطلب إلى الفرع الذي يتعامل معه العميل أو تتركز معاملاته معه.¹

حيث يقوم البنك بدراسة الطلب لتحديد مدى صلاحيته المبدئية وفقاً للسياسة الإقراضية وخاصة من حيث الغرض الذي وجد من أجله القرض وأجل الاستحقاق وأسلوب السداد؛

¹ عبد الحميد محمد الشواربي، "إدارة المخاطر الائتمانية"، منشأة المعارف الإسكندرية، 2002، ص84

وكما أن السداد يتم مناقشته مع العميل حسب الدين، ونؤكد هنا على أهمية سداد العميل كلما أمكن كل فترة زمنية حتى لا يقع البنك في مشاكل تحصيل القرض، ويساعد في عملية الفحص الانطباعات التي يعكسها لقاء العميل مع المسؤولين في البنك من خلال شخصيته وقدراته بوجه عام والنتائج التي تترتب عنها زيادة المنشأة، خاصة من حيث أصولها وظروف تشغيلها وكل هذه الأمور تساعد على قرار مبدئي، إما بإكمال دراسة الطلب أو رفضه مع تبيان الأسباب، وقد يستدعي الأمر إجراء مقابلة شخصية مع العميل للوقوف على الجوانب التي قد لا يعطيها طلب القرض، أو حتى القيام بزيادة شخصية من قبل موظفي إدارة الإقراض إلى العميل.

وتعد هذه المقابلة بمثابة تقديم طلب الحصول على قرض، وهي على درجة عالية من الأهمية حيث يتمكن الباحث الائتماني من التعرف على بيانات تقيده في تقدير مدى توافر العناصر العامة للائتمان، ويتعين إعادة هذه المناقشة بعد الحصول من جهاز الاستعلامات على ما جمعه من بيانات عن هذا العميل.

2. التحليل الائتماني للقرض البنكي: تساعد عملية التحليل للحسابات الختامية لطالب القرض في تحديد الملائمة المالية للعميل، وفيما إذا كان في وضع يسمح له بالحصول على الائتمان أم لا.

إن عملية التحليل الائتماني تمثل الإلمام بجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من مصادر مختلفة لمعرفة إمكانية العميل الائتمانية " الشخصية والسمعة، القدرة على السداد، رأس المال، الظروف الاقتصادية المحيطة والضمانات المقدمة".

لقد تعاضم الدور الذي تتولاه إدارة التحليل الائتماني بالبنوك في تجميع المعلومات عن عملاء الائتمان مع زيادة درجة التقلب في الحياة الاقتصادية و تعدد حالات الفشل الائتماني بدء بمرحلة الانفتاح الاقتصادي، وقد أدركت البنوك في الدول المتقدمة أهمية هذه الوظيفة منذ فترة فأطلقت على أجهزة التحليل لديها اسم إدارة البحث والاستقصاء. وبالنسبة لمقدرة العميل على السداد فينبغي بها مدى إمكانيته من تسديد ما عليه في الأجل المحددة، والتي يمكن معرفتها من خلال المعلومات المتعلقة بتاريخ العميل في نشاطه وكفاءته وأسلوب عمله ومدى انتظامه في تسديد قروض سبق له الحصول عليها.

و قد زاد من أهمية التحليل اهتمام المصارف بالمقترض نفسه لا بالضمانات من أملاك ثابتة والرهن التجاري وغيرها كضمان أساسي ووحيد للسلف الممنوحة، ومن هنا تصبح العناصر العامة والأساسية في منح القرض محل اهتمام جهاز الاستعلامات، فيتولى جمع البيانات الخاصة مثل الكفاءة الإدارية والفنية والظروف الاقتصادية.¹

أما فيما يخص السمعة الشخصية فهي تلك الصفات التي يتسم بها العميل والتي تبين مدى حرصه ورغبته في تسديد التزاماته في أجالها، وقد تظهر من خلال تمسكه وتطبيقه لشروط الاتفاق وكذا من خلال تعاملاته السابقة، سواء على البنك نفسه أو مع غيره من المصارف الأخرى.

أما بالنسبة للضمان التكميلي ضمن هذا الإجراء فإن إدارة الإقراض تطلب من العميل تقديم الوثائق الخاصة بالضمان من ناحية إثبات ملكية الضمان وصلاحياته و يقصد بطبيعة

¹ محسن احمد الخصيري، "الائتمان المصرفي"، مكتبة الانجلو المصرية، القاهرة، 1987، ص233.

الضمانات، كل الأصول التي يكون العميل مستعداً لتقديمها كضمان للقرض الذي حصل عليه، ولا يجوز له التصرف فيه لأنه يصبح بمثابة ملك للبنك. يقصد برأس المال نسبة أموال الملكية إلى إجمالي الموارد المالية المتاحة، وكلما ارتفعت هذه النسبة زادت ثقة البنك في عميله وفي إمكانية سداد ديونه، أما فيما يخص الظروف الاقتصادية المحيطة لنشاط الزبون هي تمثل علاقة البنك بالزبون في علاقة العمل الموجودة بينهما، هذه العلاقة عبارة عن حساب مفتوح عند البنك لصالح العميل وهذا الحساب يعكس شخصية الزبون المقترض وأيضاً يستطيع البنك المقرض الحصول على معلومات إضافية لن تتوفر لديه من خلال البنك المركزي أو الاتصال فيما بين البنوك، وبالمودعين الذين يتعامل معهم العميل¹.

3. التفاوض مع طالب القرض: بعد الدراسة السابقة عن طبيعة القرض ومقدم طلب الائتمان تقوم إدارة الائتمان نيابة عن البنك بالتفاوض مع العميل على شروط العقد التي تتضمن تحديد مبلغ الائتمان وكيفية الصرف منه وطريقة سداده والضمانات التي يحتاجها البنك وسعر الفائدة.

و يعد التفاوض مع طالب القرض على درجة عالية من الأهمية وفي ضوء التحليل الائتماني يتم التفاوض وذلك بمقابلة احتياجات العميل وظروفه واحتياجات البنك وظروفه ويتناول التفاوض أيضاً حجم التمويل ومدته وترتيبات خدمة العميل².

4. اتخاذ القرار: في ضوء ما تسفر عنه الدراسات المالية والاقتصادية والبيئية لطلب العميل المقترض يتم تحديد النتيجة التي يقترحها البنك، فإما القبول بالشروط أو عدم القبول، ففي حالة القبول يبدأ جهاز الائتمان للوحدة المصرفية بإعداد مذكرة عرض التسهيل الائتماني، فتلك المذكرة يتعين أن تتضمن البيانات والمعلومات اللازمة عن المقترض، ومن بين هذه المعلومات مديونية المقترض لدى البنك ووضع الضريبي، وقيمة القرض والغرض منه، والضمانات المقدمة و مصادر السداد، وطريقته، وملخص الميزانية عن السنوات الثلاثة السابقة، والتعليق عليها، ومؤشرات السيولة والربحية، والنشاط والمديونية، الرأي الائتماني، التوصيات بشأن القرض، وبناء على هذه المذكرة يتم الموافقة على منح القروض من السلطة الائتمانية المختصة.

ويقوم الطرفان البنك المقرض والعميل المقترض عند الاتفاق بتوقيع عقد يضمن كافة الشروط³.

5. صرف القرض: بصور القرار النهائي بالموافقة على منح القرض من السلطة الإدارية المختصة، يبدأ وضع القرار حيز التنفيذ أي صرف القرض، حيث يشترط لبدأ استخدام القرض توقيع كل من العميل والضامن على العقد واتفاقية القرض وذلك بعد استيفاء ما يتضمنه قرار منح القرض من ملاحظات وتقديمه للضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات والالتزامات، وبعد التوقيع على العقد يحق للمقترض البدء في استخدام القرض، ومنه وضع قيمة القرض تحت تصرف العميل المقترض.

¹ عبد الحميد عبد المطلب، "العولمة واقتصاديات البنوك"، الدار الجامعية، مصر، ص 135.

² محمد كمال خليل الحمزاوي، مرجع سابق الذكر، ص 234

³ منير ابراهيم هندي، "إدارة المصارف التجارية مدخل اتخاذ القرارات"، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2000، ص 196.

الفصل الأول: مدخل عام حول القروض البنكية

6. متابعة القرض: إذا صدر القرار بمنح الائتمان لعميل ما، وبدأ الصرف منه وفقاً للقواعد المتفق عليها بين البنك والمقترض تبدأ أكثر مراحل القرض خطورة وهي مهمة متابعة نشاط العميل والتي تنتهي بتمام انتهاء مدة القرض المتفق عليها في البنود السابقة التي كانت قبل منح القرض للعميل المقترض.

كما أن الهدف من هذه المتابعة هو الاطمئنان على حسن سير العميل الطالب للقرض، وعدم حدوث تغيرات في مواعيد الوفاء بالالتزامات المحددة في عقد القرض وتجدر الإشارة إلى أن هذه المتابعة تمر بثلاث مراحل وهي:

متابعة قبل الصرف، متابعة أثناء الصرف، متابعة بعد الصرف، والتي تشمل المتابعة المالية والاقتصادية والبيئية وقد تظهر من خلال هذه المتابعة أيضاً بعض التصرفات من العميل المقترض والتي تتطلب اتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهتها للحفاظ على حقوق البنك أو تتطلب تأجيل السداد أو تجديد القرض لفترة أخرى.¹

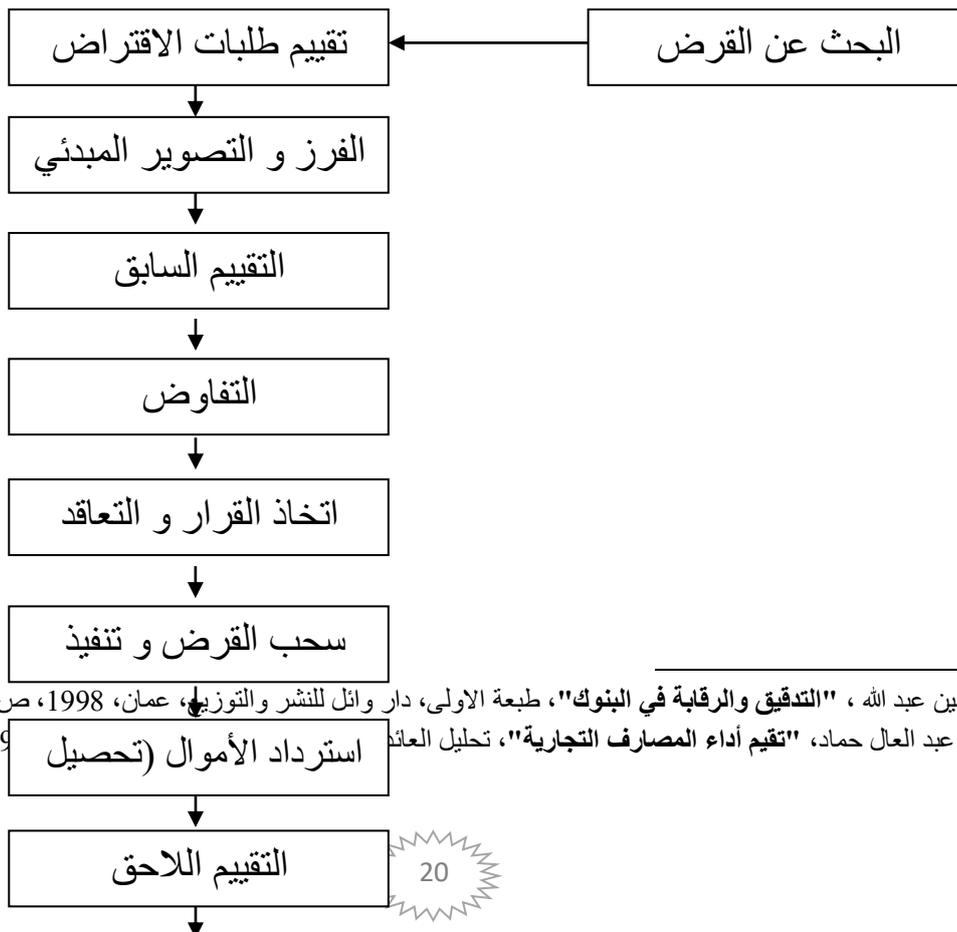
7. تحصيل القرض " استرجاع القرض": من أهم الإجراءات التي تهتم بها إدارة الإقراض تحصيل القرض وفقاً لجدول السداد المتفق في عقد الائتمان، ولضمان متابعة عملية السداد والتحصيل فإنه من الضروري فتح ملف لكل عميل توضع فيه كافة المستندات الخاصة بالقرض.

8. التقييم اللاحق: هذه الخطوة مهمة بالنسبة للبنك لمعرفة ما إذا كانت الأهداف المسطرة قد تحققت.²

9. بنك المعلومات: من الضروري المرور بهذا الإجراء المتمثل في إدخال كل المعلومات السابقة الذكر في بنك المعلومات أي وضعها في الحساب الآتي لاستخدامها في رسم السياسات المستقبلية.

يمكن توضيح كل الإجراءات السابقة في الشكل الموالي:

الشكل رقم (01): إجراءات منح القروض



1 خالد أمين عبد الله ، "التدقيق والرقابة في البنوك"، طبعة الاولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 1998، ص 93.

2 طارق عبد العال حماد، "تقييم أداء المصارف التجارية"، تحليل العائد، 1999، ص 236.

المصدر: عبد المطلب عبد الحميد، "المصارف الشاملة وإدارتها"، مرجع سابق الذكر، ص 134

ثانياً: مراحل منح القروض البنكية

1. مرحلة تكوين الملف (المرحلة الإدارية):

و في هذه المرحلة يتم جمع المعلومات اللازمة والخاصة بالمقترض والقرض ذاته بغية تكوين ملف القرض المزعم تقديمه ودراسته ومنحه، وعليه فخلال هذه المرحلة يتم تكوين ملف طلب القرض الذي يستعمل الوثائق التالية:

1.1. مكونات ملف القرض: إن الملف النموذجي للقرض عادة يشمل ما يلي:

1.1.1. طلب القرض: وهو ذلك الطلب المقدم من العميل سواءً بشكل طلب خطي يوضح فيه نوع القرض المطلوب أو في شكل نموذج مسحوب من البنك ذاته وهو الأمر الغالب في بنوكنا اليوم.

2.1.1. عقد القرض: و هو عقد بموجبه يتفق الطرفان على جميع شروط القرض.

3.1.1. مستند كفالة: إذا تعلق الأمر بقرض مضمون كفالة شخصيته.

4.1.1. وثائق الرهن: إذا تعلق الأمر بقرض مضمون بضمانات عقارية أو أصول مالية أو تجارية، يتطلب الأمر تقديم بيانات تثبت ذلك.

5.1.1. وثيقة وضعية العميل خلال فترة زمنية معينة أي تبين التطورات الدائنة والمدينة لرصيد الزبون بالبنك.

إن هذه الوثائق تشكل ملف القرض، لذلك ينبغي حفظها في ملف خاص يفتح باسم العميل طالب القرض، لكي يشكل فيها بعد الأساس المعتمد عند المتابعة ودراسة طلب القرض ذاته، علماً بأن هذه الوثائق غالباً ما تكون موجودة في جميع أنواع القروض، مع بعض الاختلافات البسيطة تبعاً لطبيعة القرض ونوعه.¹

2.1. الدراسة القانونية والإدارية للملف: من خلال هذه الدراسة يتم التأكد و التدقيق حول صحة الوثائق المقدمة و قانونيتها، و سريان نشاطها، مثلاً صحة السجل التجاري ونشاط المؤسسة، الاستغلال أو الاحتلال الشرعي لمقرات المؤسسة (أو العميل مع البنك) سواء الإدارية أو الصناعية...، ومدى قانونية المخول لهم بالإدارة والتعاقد باسم المؤسسة أو التعامل مع البنك، والتأكد من صحة البيانات المالية والمحاسبية المقدمة للبنك...²

3.1. استعلامات عن العميل (المقترض): إن البنك يعمل جاهداً على جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات حول متعامله وسمعتهم الائتمانية، وفي هذا الشأن يراعي البنك عند قيامه بالاستعلام عن عميله، محددان أساسيان، هي الوقت المستغرق في البحث والحصول على المعلومات وتكلفة ذلك البحث، حيث ينبغي عليه أن يحصل على قدر كبير من

¹ أبو عتروس عبد الحق، "الوجيز في البنوك التجارية عمليات تقنيات وتطبيقات"، جامعة منتوري، قسنطينة، ص 63.

² أبو عتروس عبد الحق، نفس المرجع السابق، ص 64.

المعلومات في أقصر فترة ممكنة وبأقل تكلفة في الوقت نفسه، وإلا ضيع على نفسه فرصة توظيف لأمواله قد تكون غاية في الربحية.

إن البنك يهتم جميع المعلومات المتعلقة بعميله ونشاطه، وموقع أو قوة منتوجه في السوق ومستقبل نشاطه، وكذلك مدى توفره على موارد بشرية مؤهلة و كفاءه في مجال نشاطه، إن الأمر يتعدى ذلك ليشمل معلومات خاصة عن العميل ذاته فيما يتعلق بشخصه من حيث مدى صدقه ونزاهته في معاملاته سواء مع البنوك أو المتعاملين الاقتصاديين الآخرين، ومدى وفاءه بعقوده مهما كان شكلها خاصة تلك المتعلقة بالقروض من جهات مختلفة هناك الكثير من المصادر يمكن أن يحصل منها البنك على معلومات خاصة بعميله وسوف يلجأ إلى أقلها تكلفة وأكثرها منفعة (للبنك) ولعل من أهم المصادر ما يلي:

1.3.1. البنوك و المؤسسات المالية الأخرى: حيث يتم الاتصال بتلك البنوك التي لا تبخل عن البنك فيما يتعلق بالمعلومات التي يطلبها (حول العميل) في أوقات قياسية إن أمكن ذلك.

2.3.1. رجال الأعمال والتجار عامة: حيث عادة ما يكون لدى هذا النوع من المتعاملين معلومات هامة ولا يستهان بها في المجال التجاري والمالي، وذلك ناتج عن كثرة المعاملات فيما بينهم حيث يصبحون مطلعين على أحوال معاملاتهم اليومية وجديتها.¹

3.3.1. القوائم المالية المحاسبية: فهي تشكل أفضل وسيلة استعلامية عن طالب القرض، لذلك فإن البنك لا يدخر جهدا في تحليلها بكل دقة بحثا عن مواطن الضعف ومواطن القوة قصد الوقوف على الوضعية الحقيقية لطالب القرض، حتى يتمكن من اتخاذ القرار المناسب بشأن القرض.

4.3.1. المقابلات الشخصية: في الكثير من الأحيان خاصة إذا تعلق الأمر بقرض كبير القيمة ولمدة طويلة ينتقل أعوان البنك إلى محل أو مؤسسة المتعامل للاطلاع أكثر على نشاط العميل، وعادة ما يتم الحصول على معلومات هامة انطلاقا من هذه الزيارات للعملاء في مكان أعمالهم وتجدر الإشارة إلى أنه في مجال الحصول على المعلومات الخاصة بالعملاء طالبي القروض، هناك في بعض الأنظمة البنكية يتم مركزة جميع المعلومات عن طالبي القروض وكذا عن أصحاب القروض (القائمة والمستهلكة) من مختلف البنوك، لدى البنك المركزي الذي ينشأ هيئة مختصة أو مصلحة خاصة بالاستعلامات عن طالبي القروض على المستوى الوطني، والتي مفادها جمع المعلومات من جميع المتعاملين مع البنوك الموجودة على تراب الدولة ككل حتى تكون على علم وعلى إطلاع دائم بطالبي القروض الممارسين (القدماء) و طالبي القروض الجدد، و من ثم تعمل على تزويد البنوك بالمعلومات الكافية و الأنوية و في أقل وقت ممكن متى طلبت منها ذلك، علما بأنها تركز (البنوك المركزية) على مدى التزام المتعاملين بتسديد ديونهم عند استحقاقها.²

2. مرحلة الدراسة الاقتصادية و المالية لملف القرض:

بعدما يتم جمع المعلومات الخاصة بالعميل و القرض و كذا تكوين ملف طلب الاقتراض بما تضمنه من معلومات متعلقة بالعميل ذاته، أو بمعلومات متضمنة في البيانات المالية و المحاسبية التي قدمها العميل، تتم عملية الدراسة الاقتصادية و المالية للملف ككل على النحو التالي:

¹ أبو عتروس عبد الحق، مرجع سابق الذكر، ص 65.

² أبو عتروس عبد الحق ، مرجع سابق الذكر، صص 66-67.

الفصل الأول: مدخل عام حول القروض البنكية

- 1.2. الدراسة الاقتصادية: إن الدراسة الاقتصادية لملف القرض تشمل ما يلي:
 - العامل البشري: فالدراسة تركز على أهم عنصر في الائتمان ألا وهو الثقة في العميل المقترض، هذه الثقة تعتمد أساسا على مدى نزاهة و التزام العميل بتعهداته و عقوده اتجاه متعامليه في مجال نشاطه مع مرور الزمن.
 - العامل الاقتصادي: و هو يتمثل في دراسة المحيط الاقتصادي الذي يعمل فيه العميل من حيث طبيعة القطاع أو نشاطه سواء على المستوى الوطني أو الدولي، بهدف التنبؤ بمستقبل الأحوال الاقتصادية فيما يتعلق بالقطاع المعني بالقرض.
 - العامل النقدي: دراسة السياسة النقدية العامة للدولة من حيث معدل الفائدة، معدل الخصم و إعادة الخصم و سياسة تأطير القروض...، من السياسات الأخرى التي من شأنها أن تؤثر سلبا أو إيجابا عن نشاط البنك فيما يتعلق بمنح القروض
 - العامل الاجتماعي: و هو دراسة موقع العميل في مجال نشاطه من النزاعات العمالية و الاجتماعية عموما التي من شأنها أن تهدد عرقلة النشاط المزعوم تمويله، و كذا موقعه من ضغوطات السلطات العامة التي يمكن أن تعود سلبا على العميل.
 - دراسة المنتج: و هو يتعلق بدراسة طبيعة المنتج هل هو كمال، تنافسي، ضروري، أم هو من النوع الذي يمكن إحلاله، و من هنا يأتي عامل السعر لمعرفة القدرة التنافسية لهذا المنتج من حيث التكلفة، الجودة والكمية سواء في السوق الداخلي أو الخارجي.¹

- 2.2. دراسة السوق: و هي دراسة تهدف أساسا إلى الوقوف على نتائج أعمال العميل مستقبلا انطلاقا من التنبؤ بواقع أعماله، و تحديد وزن المؤسسة في السوق و نصيبها في القطاع ككل سواء على المستوى الداخلي أو الخارجي و مدى استيعابها لكل من السوقين، فضلا عن مدى توفرها على الإمكانيات المادية و البشرية القادرة على التوغل في السوق بقوة، و مدى مواكبتها للتكنولوجيا المعاصرة في مجال التسويق بشكل عام، بهدف التيقن من قدرة العميل على زيادة ربحيته مستقبلا من خلال الحفاظ أو العمل على زيادة و كسب أسواق جديدة لمنتوجه.

- 3.2. الدراسة الفنية: كما يمكن أن تكون هناك دراسة فنية، أو تقنية للمشروع المراد تمويله خاصة إذا تعلق الأمر بقرض متوسط أو طويل الأجل أي قرض استثماري، هنا البنك قد يلجأ إلى دراسة الأرضية المراد إقامة المؤسسة عليها بالاستعانة بالمهندسين المختصين في التهيئة العمرانية، و كذا المختصين في جميع النواحي الفنية للمشروع فضلا عن دراسة آلة العمل ذاتها و طبيعة التجهيزات المستخدمة في التنظيم و التسويق بشكل عام.

- 4.2. الدراسة المالية (تحليل الوضعية المالية لطالب القرض): بناء على الوثائق المالية و المحاسبية، ممثلة في الميزانيات الفعلية أو التقديرية و كذا جداول حسابات النتائج الفعلية (التقديرية)، تتم عملية التحليل و التشخيص للوضعية المالية الحقيقية للمؤسسة، من خلال حساب جملة من المؤشرات المالية، التي من شأنها أن تعطي للبنك فكرة واضحة عن الصحة المالية للعميل، و استغلاله المالي و قدرته على الوفاء و مردوديته المالية و ربحيته بشكل عام.²

¹ أبو عتروس عبد الحق ، نفس المرجع السابق، صص 67-68.

² أبو عتروس عبد الحق ، مرجع سابق الذكر، صص 68-69.

الفصل الأول: مدخل عام حول القروض البنكية

في هذا المجال هناك الكثير من النسب المالية التي يمكن الاستعانة بها للوصول إلى الهدف المراد لذلك فالبنك يستخدم أقلها عددا و أكثرها دلالة.

3. تسيير ومتابعة القروض:

اعتمادا على نتائج الدراسة الاقتصادية والتشخيص المالي للزبون طالب القرض، يتم اتخاذ قرار منح القرض وهذا يتطلب.

1.3. تحديد الاحتياجات المالية الفعلية: من خلال التحليل الدقيق للوضع المالية للزبون، يتم الوقوف على احتياجاته الفعلية، عن طريق تحديد تكلفة القرض الإجمالية في حدود الإمكانيات المالية للبنك، علما بأن تكلفة القرض تشمل عناصر مختلفة أهمها:

- مبلغ الفائدة: ويتم حسابه انطلاقا من معدل الفائدة المطبق على القرض، فهذا المبلغ يمكن أن يكون ثابتا طيلة فترة القرض خاصة إذا كانت الفترة قصيرة، كما يمكن أن يكون عرضة للمراجعة باستمرار حسب الأحوال أو الظروف الاقتصادية.

إن هذه الفائدة تمثل تكلفة للمقرض، وعائدا أو مدخولا بالنسبة للبنك، قد يتم الاتفاق بشأن دفعها مقدما على فترات أو مع أصل القرض ذاته.

- العمولة والنفقات: وهي عبارة عن الأجر الذي يتقاضاه البنك لقاء أتعابه عند فتحه لملف طلب القرض، على اعتبار أن البنك تكلفه دراسة طلبات القروض وتكوين ملفات إدارية تكاليف معينة، ينبغي تغطيتها، وهذه التكاليف تقع على عاتق طالب القرض لذلك فهي تدخل ضمن مكونات تكلفة القرض، بالإضافة للعمولة، ينبغي أن تشمل تكلفة القرض جميع تلك النفقات.¹

2.3. المتابعة المالية للقرض: إن هذه المتابعة أساسا تهدف للتقليل من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها القرض، لذلك نجد البنك حذرا جدا في مجال تحديد كيفية صرف القرض ومتابعة ذلك بكل دقة بحيث يتم الاتفاق على كيفية استخدام القرض وكيفية تسديده. بعدها يتم متابعة ذلك ميدانيا وبكل دقة، ضمن الاستراتيجية العامة للبنك التي لا تخرج عن:

- تمكين البنك من تلبية طلبات المودعين وتنفيذ التزاماته المالية.
- السماح للبنك بإعداد جدول للمتابعة الفعالة لجميع استخداماته وكذا موارده المالية.

3.3. تسيير ملف القرض:

حيث يتم تجميع كل الوثائق المتعلقة بالقرض الممنوح في ملف واحد، يشكل أساسا عملية تسيير ومتابعة القرض ميدانيا، أي العمل على تجسيد ما تم الاتفاق عليه في عقد القرض وما تضمن هذا الأخير على أرض الواقع ويتم التركيز في هذا المجال على:

- كيفية صرف القرض.
- كيفية استخدام القرض أو أوجه استخدام القرض.
- كيفية التسديد و تواريخها.
- متابعة وضعية الضمانات.

علما بأن الزبون لا يمكن له صرف القرض إلا بفتح حسابا بنكيا، كما أنه لا يمكن له البدء في استهلاك القرض إلا " برخصة القرض ". بعد كل هذه الإجراءات تتم عملية

¹ أبو عتروس عبد الحق ، مرجع سابق الذكر، صص 78-79.

مباشرة في استهلاك القرض ومتابعته ميدانيا في استهلاكه نهائيا وكذا الوقوف والسهر على استرجاعه في أوانه المحددة، وفي حالة وقوع أي نزاع تحال القضية إلى مصلحة المنازعات.¹

4.3. المتابعة القانونية للأخطار:

قد يترتب عند تنفيذ عقد القرض ومتابعته بعض النزاعات، نتيجة إخلال أحد الطرفين بشروط العقد المتفق عليها، أو نتيجة عدم التزام المقترض بالوفاء بقرضه عند حلول آجاله، أو أي شيء من هذا القبيل في هذا المجال؛ إن بنك الجزائر قد نص على ضرورة المتابعة القانونية للأخطار في تعليمية رقم 74 هذه التعليمية التي تتركز أساسا على الخلافات الناشئة بين البنك وعملائه، بحيث يسهر على أن تكون العلاقة بين البنك والعميل قانونية ودقيقة، لذلك عادة ما يتم التفرقة بين مرحلتين للمتابعة القانونية للقروض، الأولى تتعلق بالمتابعة ما قبل مرحلة النزاع وذلك حسب الظروف، أما المرحلة الثانية وهي تأخذ الشكل النزاعي خاصة إذا تعلق الأمر بعدم احترام أحد شروط عقد القرض.

المطلب الثاني: المنهج المتبع في عملية الإقراض

أولا: سياسة تحصيل القروض البنكية

1. متابعة و تحصيل القروض العامة: يعتبر متابعة القروض بعد التعاقد عليها إجراء ضروري، حتى يضمن البنك تسديد أصل القرض و فوائده في المواعيد، و أيضا حتى يتمكن من اكتشاف المخاطر المحتملة للعمل على تفاديها قبل وقوعها فعليا. و من بين وسائل المتابعة إنشاء ملفات للقروض في وحدة الحفظ للحساب الإلكتروني²، فيه تسجل قيمة القرض و تاريخ استحقاقه و كذا الفوائد، إضافة إلى إنشاء ملف آخر يتضمن تاريخ و قيمة المبالغ المحصلة من المقترض، و لمطابقة بيانات الملفين يمكن خلق برنامج للحساب الإلكتروني، و من خلاله أيضا يمكن الكشف عن حالات التأخير في التسديد أو التسديد في مواعيد الاستحقاق لكن بمبالغ أقل من المتوقع.

و فيما يخص البنوك التي لا يمكنها أو يصعب عليها استخدام مثل هذه التقنية لمثل هذه الأغراض، يمكن أن تخصص موظف أو أكثر يقومون بإعداد تقارير دورية عن حركة السداد، و ما مدى تماشيها مع برنامج التسديد المتفق عليه سابقا مع العميل، إضافة إلى معرفة المشاكل و الأسباب التي أدت بالمقترض للتأخير في التسديد كالتسهو مثلا و عدم الرغبة أو القدرة لدفع الأقساط الواجبة عليه لأسباب ما³.

و لتفادي التأخير بسبب التسهو يمكن إبرام اتفاق مع المقترض يمكن للبنك بمقتضاه أن يسحب قيمة الفوائد وأقساط القرض من حسابه الجاري، و ذلك عندما يحين تاريخ استحقاقه. و في حالات أخرى قد يتطلب الأمر إرسال خطاب للمقترض قبل تاريخ الاستحقاق يذكره فيه بتسديد مستحقات البنك.

¹ أبو عتروس عبد الحق، مرجع سابق الذكر، ص-ص 79-80.

² منير هندي إبراهيم، "إدارة البنوك التجارية مدخل اتخاذ القرارات"، الطبعة الثالثة، مركز الدلتا للطباعة، مصر، 1996، ص 244.

³ منير هندي إبراهيم، "إدارة البنوك التجارية"، مرجع سابق الذكر، ص 244.

فإذا كان التأخير راجع لعدم رغبة أو قدرة العميل في التسديد، في هذه الحالة يدخل القرض في عداد القروض المتعثرة التي سنشرحها لاحقاً.

وفي حالة وجود ضمان للقرض و هذا غالباً ما يحدث يتطلب من البنك المراجعة المتواصلة لمتعلقات الضمان، حتى يتأكد من عدم التصرف فيه من قبل المقرض، و أيضاً حتى يتأكد من عدم انخفاض قيمته، و إذا ما حدث ذلك أي انخفاض في قيمة الأصل أو الضمان بشكل ملحوظ هذا يستدعي اتخاذ تدابير وقائية يمكن أن تتمثل في طلب رهن لمزيد من الأصول أو تأمين ضمانات أخرى إضافية.

2. متابعة القروض المتعثرة: قد يعكس التأخير في التسديد عدم رغبة المقرض أو عدم قدرته على التسديد، وفي حالة رغبته المماثلة في الدفع يجب الاتصال به لإقناعه على تسديد ما عليه من ديون، و اتخاذ إجراءات صارمة بشأنه إذا تطلب الأمر، و أما إذا كان سبب التأخير عدم قدرة العميل على التسديد فهذا يتطلب الكثير من الحكمة و الرؤية الصائبة لمجابهة الأمر.

ف عند ملاحظة البنك أن أحد عملائه قد تعسر عليه التسديد، يقوم بطلب القوائم المالية الخاصة بالمؤسسة لدراستها و تحليلها لإيجاد أسباب العسر المالي الذي يعاني منه، و إعطائه نصائح لمعالجة أوضاعه.

كما يمكن للبنك أن يطلب الميزانية التقديرية النقدية للعميل، التي تبين طبيعة و نمط التدفقات النقدية عن الفترة المقبلة¹.

و يمكن لنتائج تحليل تلك الميزانية أن تسفر على ضرورة إصلاحات في خطط المؤسسة، أو اقتراح بيع بعض الأصول أو حتى حث المقرض على تعديل شروط السداد للموردين أو تلك المتعلقة بالتحصيل من العملاء.

و من جهة أخرى قد لا يقترح البنك إجراء تعديلات إذا ما رأى أن الظروف التي يواجهها العميل هي ظروف طارئة، بل يمكن أن يقوم بتأجيل القرض و الفوائد و إعطائه قروض إضافية لإنقاذه إذا ما كان هذا العميل يتمتع بالسمعة الجيدة لدى البنك.

و أما إن تبين أنها حالة ميؤوس منها، يتخذ البنك إجراءات تحفظ حقوقه، يمكن أن تنتهي هذه الإجراءات إلى إعلان إفلاس المنشأة.

ثانياً: مصادر جمع المعلومات عن طالب القرض

من بين المصادر ما يلي:

1. المقابلة الشخصية: القيام بمقابلة مع المقرض من خلالها يمكن معرفة الغرض من القرض و مدى مطابقة ذلك مع سياسة الإقراض المنتهجة لدى البنك، و كذا الحكم على شخصية العميل و صحة المعلومات التي يقدمها، و إن كانت منظمة أو شركة فيجب التعرف على ماضيها و تطورها إضافة لمركزها التنافسي و أسلوب إدارتها و أفاقها المستقبلية.

¹ منير هندي إبراهيم، "إدارة البنوك التجارية"، مرجع سابق الذكر، ص 245.

2. السجلات الخاصة بالعميل لدى المصرف: تحتفظ البنوك بسجلات المعاملات التي تمت سابقا، و في حالة رغبة أحد العملاء في التعامل مجددا معها، تقوم باستخراج الوثائق السابقة الخاصة بالمقترض فتتمكن بذلك من معرف سلوك هذا الأخير في التسديد و مدى التزامه بشروط القرض، و ما إذا كان مدخرا في البنك.

3. المصادر الأخرى الخارجية: يقوم البنك في بعض الأحيان، من أجل جمع القدر الكافي من المعلومات حول طالب القرض بالاستعانة بالهيئات و المنظمات المتخصصة في الشأن المراد التحقق منه.

4. التحليل المالي: يعتبر هذا المصدر من أهم المصادر المستعملة للحصول على معلومات حول طالب القرض، و يقصد بالتحليل المالي الدراسة التحليلية للبنود المختلفة التي تتضمنها القوائم المالية للمؤسسة المقرضة أو المقترض بصفة عامة. أي أن التحليل المالي عبارة عن دراسة مفصلة للبيانات و المعلومات المالية، مما يسهل على البنك من معرفة نقاط ضعف المقترض وقوته و السياسة المالية المنتهجة من قبله.

خلاصة:

مما تقدم في هذا الفصل يتضح جليا أن القروض البنكية إذ تعد المورد الأساسي الذي يعتمد عليه البنك في الحصول على إيراداته إذ تمثل الجانب الأكبر من استخداماته و لذلك تولي البنوك التجارية القروض البنكية عناية خاصة لما تمثله من نسبة كبيرة ضمن أحوالها العاملة ، إذ تعد العمود الفقري للنشاطات الاقتصادية.

وكما تطرقنا في هذا الفصل إلى لمحة عن القروض وأنواعها بالإضافة إلى خصائصها وأهميتها، حيث هناك إجراءات عدة يجب إتباعها سواء البنك أو العميل قبل منح أي قرض و ذلك حفاظا على حقوق البنك و أيضا من خلال قيام البنك بالتحري عن العميل الذي سيتعامل معه و يمنحه ثقته، هذا العميل الذي يجب هو الآخر أن يحترم الشروط و الإجراءات التي يضعها البنك حتى يحقق معا مصالحهما.

و سنعمل في الفصل الموالي على التحدث عن أحد مواضيع القرض و المتمثل في القروض العقارية.

الفصل الثاني:

القروض العقارية البنكية و آليات التمويل العقاري

تمهيد:

لقد كان سابقا من الصعب اقتناء مسكن إن لم نقل مستحيل خاصة للأفراد و العائلات ذات الدخل المتوسط نظرا للأسعار المرتفعة التي يتطلبها ذلك أي شراء مسكن، و التي تفوق القدرة المالية للزبون في الكثير من الأحيان. و بغرض التخفيف من حدة أزمة السكن التي عرفها القطاع و في نفس الوقت تحقيق حلم الكثير من العائلات بامتلاك سكن لائق، تم إدراج منتج بنكي جديد في مصارفنا. و يتمثل

الفصل الثاني: القروض البنكية العقارية وآليات التمويل العقاري

ذلك المنتوج في القروض العقارية، و التي تعتبر قروض موجهة لتمويل العمليات العقارية مثل: بناء ذاتي، شراء سكن...

وعليه سنتناول من خلال هذا الفصل عن ما يعرف بالقروض العقارية و ذلك من خلال ما يلي:

المبحث الأول: مفهوم القرض العقاري البنكي و اجراءات منحه
المبحث الثاني: إدارة المخاطر في القروض البنكية العقارية
المبحث الثالث: عمليات التمويل العقاري

المبحث الأول: مفهوم القروض العقارية البنكية و اجراءات منحها

يتطلب إعداد ملف طلب القرض العقاري مجموعة إجراءات أولية تحوي في مجملها الوسائل والإمكانيات التي تقضيها عملية منح القرض، لذا و من أجل توضيح كل ذلك سنتطرق في هذا المبحث للمفاهيم النظرية المتعلقة بالموضوع باختصار شديد، و التي عبرنا عنها في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: ماهية القروض العقارية البنكية

يعمل البنك على منح القروض العقارية و التي عادة ما تكون طويلة الأجل، و سوف نتطرق إلى أهم التعاريف المتعلقة بالقروض العقارية و الأهمية منها إجراءات منحها وكيفية إدارتها.

أولاً: تعريف القروض العقارية البنكية

هناك عدة تعاريف نذكر منها:

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، و قد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد من خلالها القرض على أقساط أو

يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة¹.

هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للاستغلال². هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، و مدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع³.

من خلال التعاريف السابقة نستنتج أن القروض العقارية هي قروض طويلة الأجل بين (15-30 سنة) توجه لعملية بناء أو شراء أو ترميم مساكن و تعوض عن طريق أقساط تدفع شهريا.

ثانيا: أهمية القروض العقارية

للقرض العقارية أهمية كبيرة في دفع عجلة التقدم الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالرفي من جميع النواحي باعتبار القرض عملية مالية تتضمن 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 ترقية الاستثمارات في جميع المجالات، ونكتفي بالإشارة أن إنعاش قطاع السكن يجلب وراءه كل القطاعات الأخرى ومن ثم الزيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من البطالة وارتفاع الدخل القومي...⁴

2. الأهمية الاجتماعية: تتجلى انعكاسات أزمة السكن في الرفاهية الاجتماعية و الاختلال في سلوك الفرد اليومي مما يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف المردودية⁵.

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

¹ منير ابراهيم الهندي، "إدارة المصارف التجارية مدخل اتخاذ القرارات"، مرجع سابق الذكر، ص 72.

² محمد الطاهر العمودي، "الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2011-2012، ص110.

³ محمد بن يحيى، "واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله"، مذكرة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان 2011-2012، ص 136.

⁴ عبد القادر بلطاس، "استراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، ديوان المطبوعات الجزائرية، 2007، ص 27.

⁵ عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي"، ديوان المطبوعات الجزائرية، 2001، ص 19.

الفصل الثاني: القروض البنكية العقارية وآليات التمويل العقاري

طريق مؤسساتها المالية من جهة والجمهور من جهة أخرى فالنفقات المخصصة للسكن تعود بفوائد مالية كبيرة على النشاطات الاقتصادية الأخرى¹.

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، ومما لا شك فيه أن تتمتع الدولة بقوة السياسة يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي.

و يمكن تلخيص أهمية القروض العقارية باختصار في النقاط التالية:²

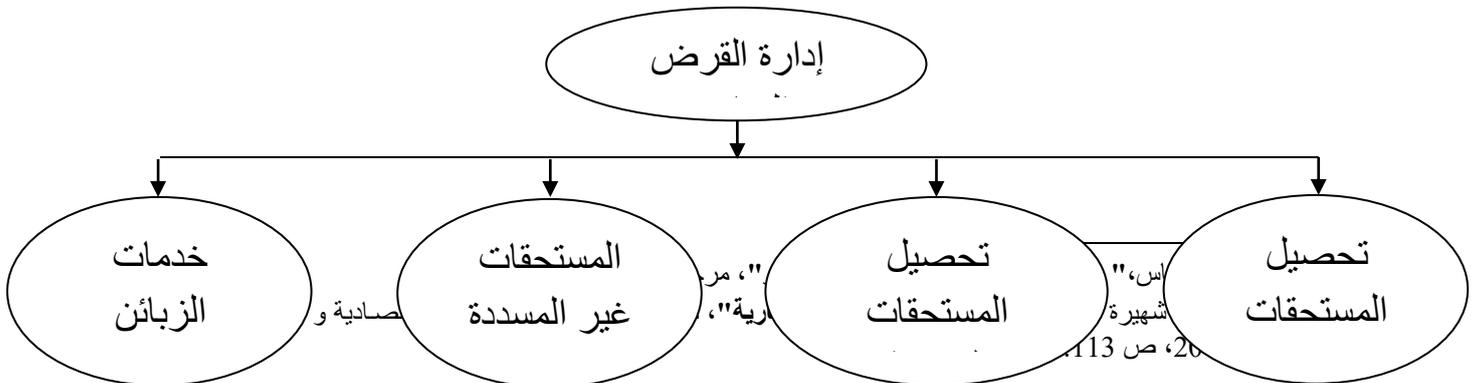
- الزيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من مشكلة البطالة.
- تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط أساسي لكل استقرار اقتصادي و سياسي، و من ثمة تحقيق النمو الاقتصادي لأي مجتمع.
- ترقية و تطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق.
- إنعاش قطاع السكن و العمل على التقليل من حدة أزمة السكن، و ذلك من خلال تقديم قروض عقارية ضمن شروط مقبولة تتماشى و المتوسط التمويلي للزبائن.
- تحقيق الرفاهية الاجتماعية للمواطن من جهة و رفاهية اقتصادية ستعود بالنفع على مردودية البنوك من جهة أخرى.

ثالثا: إدارة القرض العقاري

1. الهيكل التنظيمي للإدارة المسيرة للقرض: لا يوجد هناك نموذج كامل يمكن اعتماده في إدارة القروض العقارية ولكنه توجد محاولات لوضع هيكله قادرة على التجاوب مع كل متطلبات القسم المختص بإدارة القروض، وغالبا ما توجد عوامل داخلية وخارجية تؤثر على هيكله إدارة القرض العقاري الأمر الذي يتطلب تكيف الهيكل الجديدة حسب متطلبات المحيط والنظام الاجتماعي والاقتصادي المعمول به في البلد.³

الهدف المنشود من التنظيم الهيكلي هو تقديم أحسن الخدمات إلى الزبائن بأقل تكلفة ممكنة وذلك عن طريق تحديد القروض التي يجب معالجتها من طرف الموظف الواحد، التكلفة المتعلقة بالقرض الواحد، مردودية الاستثمار، درجة اتباع حاجة الديون...

الشكل رقم(02): الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري



³ عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي"، مرجع سابق الذكر، ص 59.

المصدر: عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي"، مرجع سابق الذكر، ص

59.

2. التكوين: إن إدارة القروض العقارية الممنوحة تتطلب تكونا متخصصا لأنها تعتمد أساسا على اليد العاملة الماهرة، في هذا المجال أثبتت أن أكثر التكاليف تعود إلى اليد العاملة ولذلك فإن الاستثمار في الموارد البشرية يعتبر ضروريا لنجاح عملية القرض، ويشتمل تكوين جميع الوظائف التي تتعلق بالتحصيل والتقييم، والمتابعة القضائية، التأمين...

3. الدخل المتعلق لإدارة القرض العقاري: توجد عدة مصادر للدخل المتعلق بإدارة القرض العقاري من طرف البنك ومن أهم هذه المصادر:¹

1.3. المصدر الأول: عمولة الإدارة أو التسيير الخاصة بالقروض، وتحسب هذه العمولة على أساس نسبة ثابتة من الرصيد المتبقي كل شهر.

2.3. المصدر الثاني: يأتي من الفوائد التي يحصل عليها البنك وذلك من جراء توظيف المبالغ المرهونة والتي ستدفع في المستقبل إلى شركات التأمين والضرائب...

لأن مستحقات هذه المؤسسات تدفع عادة على فترات منتظمة بينما يتحصل البنك على هذه المبالغ من الزبائن على أساس شهري، وتتوقف على مدى قيمة الفوائد المحصل عليها، بحيث تكون شروط اسعار الفائدة قصيرة الأجل في السوق النقدية.

3.3. المصدر الثالث: يأتي من الفوائد المحصلة عن طريق توظيف مستحقات مسددة من طرف الزبون، لأنه يوجد هناك فرق بين التاريخ الذي يسدد فيه الزبون مستحقاته والتاريخ الذي يحول فيه البنك المستحقات إلى مالك القرض العقاري الفعلي، خلال هذه الفترة يمكن للبنك أن يوظف هذه الأموال في السوق النقدية على المدى القصير.²

4.3. المصدر الرابع: ويأتي عادة من العملات التي تحسب على المستحقات المؤخرة، فمثلا: إذا كان التاريخ الذي تسدد فيه المستحقات قد حدد في أول الشهر وأن التحولات التي يقوم بها البنك إلى المؤسسة المالكة للقرض هي الواحد والعشرون (21) في كل شهر، ففي هذه الحالة يمكن للبنك أن يفرض عمولة على الزبون خلال هذه الفترة في حالة وجود تسديدات متأخرة، وهذه العمولات يحددها البنك.

4. التكاليف المتعلقة بغدارة القرض: تتمثل التكاليف المتعلقة بإدارة القرض العقاري في أعماله وتشغيل نظام الإعلام الآلي المستعمل، فالعناصر الأساسية التي تتكون منها التكاليف الإجمالية هي: التكاليف المباشرة، المؤونات الخاصة بعدم تسديد المستحقات واستهلاك تكاليف حق شراء إدارة القرض...، بحيث تعتبر التكاليف المباشرة أهم عناصر التكلفة.³

¹ عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي"، مرجع سابق الذكر، ص 60.

² نفس المرجع و الصفحة.

³ نفس المرجع، ص-ص 61-62.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح القروض البنكية العقارية

أولاً: شروط منح القرض العقاري

1. شروط نجاح عملية تحضير القرض العقاري:

هناك مجموعة شروط يجب أن تتوفر في المكلفين بتحضير القروض العقارية و هي بالشكل التالي:

- باعتبار أن الزبون يعتمد بشكل كبير على الأشخاص المكلفين بالقرض أو تحضير ملف القرض، فإنه استوجب عليهم أن يتفروا على قدر كبير من النزاهة و بالشخصية المتزنة حتى يتمكنوا من تزويد الزبون بكافة المعلومات و الشروط اللازمة، و كذا تقدير المبالغ التي يجب دفعها، كما يجب أن يطلعوه على أدق التفاصيل لأن الزبون مقدم على استثمار مهم و هذا طيلة حياته.

- أن يكونوا ملمين بكافة القوانين و التشريعات المتعلقة بالعقار، إضافة إلى القدرة على إيصال المعلومات اللازمة بالتدرج و الدقة و الموضوعية إلى الزبون.

- التمتع بالخبرة و القدرة على إقناع الزبون بشراء المسكن حتى يكون هذا الأخير على إطلاع بجميع المعطيات و كذا المساعدات التي يمكن أن يستفيد منها.

2. الصفات التي يجب توفرها بالموظف المؤهل:

من الصفات الأساسية التي على الموظف المؤهل التحلي بها القدرة على إيصال المعلومة و كذا أسلوب إقناع الزبون على الاقتراض من البنك في مدة قصيرة، و دون أن يؤدي ذلك إلى مصاريف إضافية.

ثمة جملة من الصفات الأخرى ينبغي توفرها في الموظف المكلف بملف القرض العقاري وهي:

- النزاهة

- التكريس في العمل

- الاحترافية في البيع

و سنتطرق إلى كل منها بشيء من التفصيل:

النزاهة: تعتبر هذه الصفة من أهم العوامل الأساسية التي يجب أن يتحلى بها الموظف المختص، ويتجلى ذلك في الكيفية التي يتعامل بها مع الزبون الذي يرغب بالحصول على قرض عقاري.

يمكن قياس النزاهة بالعوامل التالية:

- توفير تقديرات واقعية لتكلفة المسكن المرغوب شراؤه.

- تخصيص وقت كافي لإنهاء الإجراءات الإدارية.

- احترام القوانين و الإجراءات المرتبطة بدراسة طلب القرض.

هذه الصفات من شأنها أن تخلق جو من الثقة و التفاهم بين الطرفين، فالثقة ضرورية كون الزبون سيقوم باستثمار طويل المدى، و بالنسبة للعائلة فهو استثمار باهض. ومن بين عوامل الثقة أيضا أن يتصف الموظف بالأمانة في دراسته لأن المعلومات التي بحوزته سرية خاصة بالزبون، كما أن عليه أن يكون وفيًا للبنك فيحدد المخاطر الناجمة عن هذا القرض في حالة إقرار التعامل مع الزبون.

التكريس في العمل: التكريس، الإتقان و الإخلاص كلها صفات يجب أن يتصف بها المكلف بالقرض، لأنها ستترك في نفسية الزبون انطباعات حسنة و تزيد من ثقته في الموظف و بالتالي في البنك.

الاحترافية في البيع: و تتمثل في فن و مهارة الموظف في جلب اهتمام الزبون حول الموضوع محل الدراسة.

و تبرز الاحترافية في مدى مهارة و قدرة هذا الموظف في تقديم و إيصال المعلومات إلى الزبون، كما تتجلى أيضا في مدى إلمامه بكل ما يتعلق بالقرض العقاري الذي لن يحدث إلا بواسطة تكوين مهني متواصل في الميدان، كما على الموظف أن يكون على دراية واسعة بالسياسات التي تخص القروض العقارية و كذا الضمانات اللازمة و التشريعات العقارية ، إضافة إلى الإجراءات المتعلقة بتقييم العقار ، السياسات النقدية و المالية و المساعدات التي توفرها الدولة في مجال السكن...

3. البرامج المخصصة للقروض العقارية:

يجب أن يتوفر على مستوى البنك برامج خاصة بالقروض العقارية تكون كبداية يضعها أمام الزبون كي يقتني منها ما يناسبه، حيث أن لأغلب هذه البرامج المتاحة خصائص تميز فيما بينها:

- برنامج بأسعار فائدة ثابتة
- برنامج بأسعار فائدة متغيرة
- برنامج تسدد فيه القروض على مرحلتين
- برنامج تسدد فيه القروض تدريجيا
- برنامج يأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم
- برنامج يتم بازدواجية الفوائد

تمثل كل هذه البرامج بدائل بالنسبة للزبون، بشرط أن تكون قابلة للتطبيق من طرف البنك، و حتى يتمكن الزبون من اختيار البرنامج الأنسب له يجب أن يكون أمام موظف قادر على شرح كل هذه البرامج مع إبراز خصائص كل واحد منها.

4. دراسة السوق:

عندما يرغب البنك في وضع استراتيجية خاصة بالقروض العقارية، فإنه يسند هذه المهمة إلى موظف مختص يكلف بدراسة وافية و تحاليل تفصيلية يبرز فيها أهم العوامل التي قد تؤثر على تطبيق هذه الاستراتيجية مستقبلا.

الفصل الثاني: القروض البنكية العقارية وآليات التمويل العقاري

- هناك أربعة عوامل رئيسية تستدعي الاهتمام من طرف الموظف المختص يجب دراسة كل عامل من هذه العوامل لتبيان مدى تأثيرها على القيمة السوقية للسكن و هي:
- العامل الجغرافي: يساهم في معرفة موقع المسكن أو أهميته و مدى استقرار مكانه.
 - عامل المحيط: يساعد في معرفة نوع البيئة التي يتواجد بها المسكن، و نوع السكنات المتواجدة حوله و كذا الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية الموجودة.
 - عامل النمو الديموغرافي: معرفة معدل السن، معدل الدخل، مستوى التعليم في تلك المنطقة و البرنامج العام للتنمية المحلية.
 - عامل المنافسة: من خلال إجراء دراسة تقييمية للسوق يمكن معرفة ما إذا كان البنك المعني بالقرض العقاري يتعرض لمنافسة شديدة في تلك المنطقة أو لا.
5. مسؤوليات الموظف المختص:

تتمثل مسؤوليات الموظف المختص في قيامه بمقابلة مع الزبون و محاورته حول إمكانية الحصول على قرض من البنك، و من خلال المقابلة يتبين ما إذا كان الزبون قادراً على شراء السكن من عدمه.

و لأجل ذلك يقوم هذا الموظف بتحديد النسب التالية لحساب قدرة الزبون على تسديد مستحقاته الشهرية:

- نسبة قيمة القرض إلى قيمة السكن (LTV): عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 % بمعنى أن المبلغ المقرض لا يجب أن يتجاوز 80 % من قيمة السكن المرغوب حيازته، فمثلاً: إذا كانت قيمة السكن 1000.000,00 دج فإن قيمة القرض يجب أن لا تتجاوز 800.000,00 دج (80 % = LTV).

فالفرق بين قيمة القرض و قيمة السكن يشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون و يسمى بالمساهمة الشخصية¹.

فكلما كانت هذه النسبة ضعيفة كلما كانت هناك ضمانات أكبر بالنسبة للبنك خصوصاً حالة عدم تسديد الزبون ما عليه ، حيث يلجأ البنك إلى أخذ السكن و بيعه في السوق العقارية. و أما إذا كانت النسبة (LTV) مرتفعة فهذا يشكل مخاطرة كبيرة تستدعي على الزبون تقديم ضمانات أخرى إضافية، أو تطبيق معدل فائدة مرتفع نسبياً.

- نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل (PTI): تعبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، و الهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقرض على دفعه لمستحقاته، فكلما كانت ضئيلة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع.
- لنفترض المثال التالي:

$$\begin{aligned} \text{المستحقات الشهرية} &= 6.000,00 \text{ دج} \\ \text{الدخل الإجمالي} &= 23.000,00 \text{ دج} \end{aligned}$$

¹ : عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي"، مرجع سابق الذكر ، ص 138

نسبة التسديدات الشهرية = 26 %

من الأحسن أن لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 33 % من الدخل الإجمالي، و هي نسبة متعارف بها دوليا ماعدا ذوي الدخل المرتفعة، فقد ترتفع النسبة لتصل 40 % و ذلك طبعا بموافقة المعني (الزبون).

6. مكونات الملف:

يحتاج المكلف بالقرض أثناء تحضيره لملف القرض العقاري إلى مجموعة وثائق ومعلومات لأخذ فكرة حول قيمة القرض موضوع الدراسة و التي تشمل:¹

- نسخة من عقد العمل
- نسخة من موجودات عينية ذات قيمة مالية
- عناوين تخص السكنات التي استعملت في السنوات الأخيرة
- أسماء و عناوين أرباب العمل الحاليين و السابقين
- نسخة من الراتب الشهري
- نسخة من دفاتر أو حسابات التوفير إن وجدت
- معلومات متعلقة بكل الديون الحالية و المستحقة
- التقديرات المتعلقة بقيمة و نوع العقار المراد شراؤه

ثانيا: الإجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري

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

1. موضوع القرض:

- توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل ما يلي: "شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، نصف جماعي، فردي)؛ شراء سكن قديم لدى الخواص؛ بناء ذاتي؛ توسيع السكن؛ إعادة ترميم و تهيئة.

2. معايير التأهيل:

يمكن لكل شخص جزائري الحصول على قرض عقاري و ذلك بتوفر الشروط التالية:

- أن يحمل الجنسية الجزائرية؛
- أن يكون قد بلغ سن الرشد (19) سنة؛
- أن لا يتجاوز 70 سنة؛
- أن يكون مقيما إقامة مستقرة بالجزائر أو بالخارج؛
- أن يكون دخله ثابتا و منتظما على شكل أجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.¹

¹: عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي"، مرجع سابق الذكر، ص140.

¹: عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي"، مرجع سابق الذكر، ص140.

3. نسبة قيم القرض إلى قيمة السكن:

عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 بالمئة و يمكن أن تصل إلى 90 بالمئة، بمعنى أن المبلغ المقترض لا يجب أن يتجاوز هذه النسبة من قيمة السكن المرغوب حيازته، فالفرق بين قيمة القرض و قيمة السكن يشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون و يسمى بالمساهمة الشخصية.¹

4. نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل:

تعتبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، و الهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته، فكلما كانت مرتفعة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع و من الأحسن أن لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30 بالمئة من الدخل الإجمالي، و هي نسبة متعارف عليها دوليا ما عدا نوي الدخول المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمئة و ذلك طبعاً بموافقة الزبون.²

المبحث الثاني: إدارة المخاطر في القروض البنكية العقارية

يتولى مجلس إدارة البنك المسؤولية عن إدارة المخاطر حيث تقوم إدارة البنك بالموافقة على سياسة و استراتيجيات المخاطر العقارية الخاصة به و مراجعتها بشكل دوري. وعليه سوف نتطرق لمفهوم و أنواع المخاطر و كيفية إدارتها، لكن قبل كل هذا سنقوم بتقديم تصنيفات القروض العقارية.

المطلب الأول: أنواع القروض البنكية العقارية

بصفة عامة تخصص للقروض الممنوحة أو القابلة للائتمياز للأفراد، لتمويل مشاريعهم العقارية (شراء، بناء، توسيع وترميم). حيث يمكن حصر هذه القروض في ما يلي:

أولاً: قروض القطاع العمومي (النظامي)

هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طرق الائتمياز، والتي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية.

1. قروض التوفير للسكن Prêt épargne logement (PEL):

قرض الادخار للسكن، هو النوع الذي يمكن المستفيد بعد مدة من التوفير أن يكافئ بقرض بمعدل فائدة مناسب.

- المستفيدون من PEL: يمكن للموفر أو قرينه أن يتحصل على قرض بمعدل فائدة جيد، وهذا نتيجة لتوفيره لدى صناديق التوفير للسكن. كما يمكن للمستفيد استعمال حقوقه أو الاستفادة من تحول (نقل) حقوق قرينه.

- قرض التوفير للسكن في الجزائر: هذا النوع الذي يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير و الاحتياط بمعدل مغري.

¹ : عبد الحميد ثروت، اتفاق التمويل العقاري، (دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات مقارنة)، الطبعة الأولى، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، مصر، 2002، ص78.

² : عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي"، مرجع سابق الذكر، ص138-139.

الفصل الثاني: القروض البنكية العقارية وآليات التمويل العقاري

لقد بدأ تطبيق الادخار للسكن في الجزائر بعد قانون 19 فيفري 1971 الذي هدفه حسب المادة 02: "... منح قروض لتمويل بناء مسكن لكل فرد حقيقي له حساب التوفير العادي في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP...".

هذا النوع من التوفير موجه لتمويل السكن بدون اللجوء إلى السلطات الاجتماعية، بالإضافة إلى تشجيع التوفير (الادخار)، و بدأ تطبيقه من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1999.

الجدول رقم (01): يبين الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن وميزاته.

المميزات المتعلقة بنوعية التوفير	الشروط المتعلقة بنوعية التوفير
1 - تحويل نوعية التوفير من القرين الشريك (بالالتزام) بعد وفاته إلى القرين الحي.	1 - توفر الفرد على دفتر الادخار للسكن أو لحساب لمدة معينة.
2 - نقل كل أو جزء من الفوائد التي حاز عليها الفرد إلى:	- من 03 سنوات على الأقل من اليوم الذي طلب فيه القرض.
- قرينه (الشريك بالتزام).	- الحصول على الأقل على 2500 دج من الفوائد.
- إخوانه أو أخواته.	2 - الاستفادة من نوعية التوفير التي حاز عليها الفرد من طرف:
- نسبه تصاعديا أو تنازليا.	- القرين (الشريك بالتزام) حتى إذا كان قد توفي.
3 - الاستفادة من تحويل من طرف مؤسسة للفوائد.	- ولده الذي لم يبلغ سن الرشد القانوني (في نوع العقد).

المصدر: دليل القرض الشعبي الجزائري، وكالة ثنية الحد تيسمسيلت

2. قروض عن طريق العقود (الاتفاق):

هذا النوع موجه من طرف هيئات القرض، ويمر هذا النوع من القروض باتفاقية (عقد) مع الدولة.

المستفيدون من هذا القرض:

- الأفراد الذين يقومون بعمليات خاصة بالسكن العائلي.
- الأفراد (الماديين أو المعنويين) الذين يقومون بعمليات الكراء بحيث:
- مبلغ القرض: على الأكثر 80% من مبلغ العملية (شراء...الخ).
- مدة القرض: 10 إلى 25 سنة للحيازة على مسكن جديد أو عملية بناء، 05 إلى 15 سنة لكل عملية توسيع.

3. قروض الحصول على سكن اجتماعي (PLS):

هذا النوع يتم عن طرق العقد الذي من خصائصه تسهيل عملية امتلاك السكن، وهذا النوع موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط والضعيف، ولا يستطيعون حيازة أو بناء مسكن بدون إعانة.

قروض الحصول على السكن الاجتماعي مقدمة من طرف هيئات القروض التابعة لقاعدة ضمان الحصول على سكن اجتماعي للامتلاك الذي يضمن النهاية العادية لهذا النوع من القروض.

ثانيا: قروض القطاع الخاص

هذا النوع من القروض معطى من طرف هيئات القروض حيث أنه ليست لهم أية خصائص في الفوائد أو قوائين خاصة، حيث أنه أية هيئة يمكنها تطوير، تنويع وتسهيل منتوجها. ويمكن تقسيم قروض القطاع الخاص إلى صنفين أساسيين هما:

1. القروض التي سدادها مختلف (متباين):

في هذا النوع يتم تسديد رأسمال في عدة أشهر بعد الاقتراض، أو لعدة سنوات بالنسبة لرأس المال المتضمن للفوائد.

والاختلاف في تسديد القرض يمكن أن يكون جزئي أو كلي:

- الجزئي: التباين يكون في التسديد السلمي الكلاسيكي في مدة سنتين على الأكثر.
- الكلي: الاختلاف هنا يكون في تسديد رأس المال والفوائد.

2. القروض التي سدادها سلمي:

في هذا النوع يتم تسديد رأس ماله وفوائده وفق وقت زمني محدد، أو يمكن تصنيفه مع خصائص الفوائد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النظر فيها.

- الفوائد الثابتة: في هذه الحالة معدل الفائدة ثابت و هذا عند مدة القرض ككل.
- الفوائد المتغيرة (المعاد النظر فيها): هذا النوع الذي معدله الأول (الابتدائي) يمكن تعديله في مدة حياة القرض وهناك نوعين من هذه الفوائد:
- الفوائد المعاد النظر فيها للانخفاض.
- الفوائد المعاد النظر فيها للارتفاع.

ثالثا: قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل غير البنكي¹:

هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي، حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد صغيرة جدا. مثل: قروض التوظيف.

رابعا: تقنية البيع على التصاميم (Vente sur plan)¹

¹ أ. سعيد سيف، "مذكرة تمويل السكن"، ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، الجزائر، 2000-2001، ص 47.

الفصل الثاني: القروض البنكية العقارية وآليات التمويل العقاري

هي تقنية جديدة بالنسبة للبنوك التجارية، إذ تعتمد هذه التقنية على تمويل شراء السكن قبل بناءه أي على التصاميم. فعملية البيع على التصاميم (vsp) تساعد المشرف على بيع الأصل (المسكن) قبل أن تتم عملية البيع إن صح التعبير.
هذه العملية منصوص عليها في المراسيم التالية:

- القانون التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالعمليات العقارية.

- المرسوم التنفيذي رقم 58-94 المؤرخ في 07 مارس 1994 والمتعلق بطريقة العقد عن طريق البيع على التصاميم.

1. إيجابيات البيع على التصاميم V.S.P بالنسبة للمقاول:

- يتحصل المقاول على أقساط من مبلغ العقار وهذا قبل إنهاء البناء حيث يتحصل على تمويل المشروع.

- دفع مبلغ العقار = حصة المستفيد (المساهمة) + القرض البنكي.

- تقليص مبلغ العقار باعتبار أن المقاول يستعمل أموال المستفيدين، ولا يحتاج لقرض بنكي كبير.

2. إيجابيات البيع على التصاميم V.S.P بالنسبة للمستفيد:

- يمكن للمستفيد تشخيص العقار الذي يريد شراؤه وهذا عن طريق التصاميم المقدمة له من طرف المقاول.

- عن طريق (V.S.P) يمكن للمستفيد التأكد من عدم وجود غش في مواد البناء باعتبار أن العقار قد تم بيعه قبل أن يتم بناءه.

- يستطيع المستفيد ضمان وتأمين أمواله المودعة عند لمقاول عن طريق العقد الذي يجمعه مع المقاول بواسطة موثق العقود التابع لوزارة العدل.

المطلب الثاني: مخاطر القروض البنكية وكيفية إدارتها

ارتأينا تخصيص هذا المطلب لمخاطر و ضمانات القروض العقارية موضوع الدراسة، و ذلك في ما يلي:

أولاً: مخاطر القروض البنكية العقارية

تختلف مخاطر القروض العقارية عن المخاطر التي تقابلها المصارف في قروضها الأخرى، وذلك في ارتباط الأول بإنجاز المشروع، حيث لا يمكن استردادها، ما لم يتم إنجاز المشروع بنجاح من النواحي الفنية و المالية و الاقتصاد، لذا يمكن القول بان أهم مخاطر القروض العقارية هي عدم الإنجاز.²

و عليه يمكن تصنيف المخاطر إلى ما يلي:

¹: Direction du crédit aux particuliers (CNEP), et le fond de garantie et caution mutuelle de la promotion immobilière « Séminaire sur la vente sur plan », Alger 2000, p 93

² مفلح محمد عقل، "وجهات نظر مصرفية"، الطبعة الأولى، مكتبة المجتمع العربي، عمان، الأردن، 2006، ص 435.

1. خطر عدم الانجاز:

- إن الأسباب المؤدية إلى حدوث هذا النوع من الخطر هي:
- عدم كفاية الموارد المالية المخصصة للمشروع، و قد يكون هذا نتيجة ل:
 - عدم ثقة التقديرات، بحيث يقدر المشروع بأقل من كلفته.
 - زيادة التكاليف بشكل يجعل المبالغ الموجودة غير كافية.
 - التأخير في الانجاز و ما يؤدي إليه من زيادة في التكاليف.
 - زيادة في الضرائب.
 - عدم كفاية الموارد المالية لصاحب المشروع.
 - حدوث مشاكل للمقترض في مشاريع أخرى.
 - إفلاس صاحب المشروع لأسباب أخرى خارجة عن نطاق المشروع.
 - وجود عوائق طبيعية كالمياه، الصخور.
 - أخطاء هندسية و تصميمية.
 - أخطاء المقاول في التنفيذ نتيجة:
 - توزيع جهده على عدة مشاريع.
 - وقوعه في صعوبات مالية.
 - ارتفاعات غير متوقعة في الكلف.
 - نقص الموارد و تعطل العمل.
 - عدم كفاية الإدارة.
 - وفاة احد الأشخاص الرئيسيين في المشروع، حيث أن انجاز الكثير من المشاريع و نجاحها وغالبا ما يكون معتمد على شخص معين، فإذا ما توفي هذا الشخص خلال فترة إنشاء المشروع فان الوضع سيتأثر جوهريا.
 - الكوارث الطبيعية، كالانهيار و الحرائق التي قد تأتي على المشروع و من الطبيعي هذه المخاطر تزايدها مع تقدم العمل في المشروع، كما انه كلما كان التقدم أكثر كلما صعب تحمل الخسائر، و صعبت إمكانية الانجاز إذا وقعت الكارثة.

2. خطر الإخفاق المالي:

هذه الأخطار لا ترتبط بعدم انجاز المشروع، بل قد تحدث حتى مع إكمال المشروع و تعود أسبابها عادة إلى:

- زيادة كلفة المشروع على سعر البيع المتوقع.
- عدم إمكانية بيع أو تأجير المشروع لأسباب اقتصادية محلية.

3. خطر عدم جدوى المشروع اقتصاديا:

قد يسير انجاز المشروع بشكل جديد، لكنه يخفف في تحقيق النجاح الاقتصادي الذي توقعه كل من المقرض بالدرجة الأولى و كذلك المقترض، الأمر الذي يضع المقرض في

مواجهة موقف لا يتمكن فيه استيراد قرضه بكامله في المواعيد التي توقعها، هذا و من أكثر الأسباب التي تؤدي إلى مثل هذا الموقف:

1.3. الإخفاق في الحكم السليم على متطلبات السوق، ومن سلبيات الإخفاق في الحكم على متطلبات السوق:

- عدم مناسبة موقع المشروع، أو تصميمه و نوعية الطلب السائد في السوق.
- أن يتم تقدير الطلب المتوقع بتفاوت في حين يتم تقديره التكاليف المتوقعة بكثير من التحفظ.

2.3. ارتفاع كلفة الاقتراض نتيجة لتغيرات في السوق المالية.

4. خطر عدم توثيق الضمانات أصولياً:

يحدث هذا الخطر إذا أهمل المقرض القيام بالتوثيق السليم ، و بشكل خاص الحصول على الرهن العقاري على العقار المراد تمويله. إن جميع هذه الأخطار في التمويل الإنشائي يمكن مواجهتها بعدة إجراءات و احتياطات منها:

1.4. مواجهة مخاطر عدم الانجاز، حيث تتم من خلال:

- مشاركة المقترض في كلفة المشروع، بحيث تكون مساهمته هذه إلى جانب القرض المقدم من البنك كافية لإنجاز المشروع مع الأخذ بغين الاعتبار الطوارئ المتوقعة، هذا و يفضل البنك أن يبدأ المقترض بالإففاق على المشروع من الجزء الذي تعهد بتقديمه.
- مراقبة الدفعات للمقاولين و انجازهم ضماناً لنوعية الانجاز و استمراريته.
- التأمين على المشروع تأميناً شاملاً ضد مختلف المخاطر و كذا التأمين على حياة المقترض.

- التأكيد من سلامة المركز المالي للمقترض.

2.4. إن مواجهة خطر الإففاق المالي يمكن أن يتم من خلال تركيز المقترض على التحليل السليم لموضع المقترض المالي و مقدرته على تقديم التمويل المطلوب منه، و يمكن عزل التأثيرات السلبية التي قد تؤثر في وضع المقترض في المشاريع الأخرى من خلال تكوين شركة محدودة المسؤولية هدفها ملكية المشروع.

3.4. تتم مواجهة خطر عدم الجدوى الاقتصادية من خلال:

1.3.4. تقويم جميع العناصر التي تقدر قيمة المشروع عند انجازه، كالدخل و المصاريف، ثم إيجاد القيمة الحالية لصافي الدخل باستخدام سعر خصم مناسب، ثم التأكد من قدرة صافي الدخل على خدمة الدين.

2.3.4. تقدير سليم لقيمة المشروع ، بهدف التعرف الى قيمته عند انجازه، وهذه القيمة هي محصلة لنظرة مستقبلية للعناصر الآتية:

- الكفاية في استخدام الموقع.
- الطلب على المشروع.

- صافي الدخل.

- العائد على رأس المال.

ويجب أن يفرق في أسس التقويم بين العقار السكني و العقار ذي الدخل، فالعقار السكني يقوم استنادا إلى سعر السوق، بينما العقار ذي الدخل يقوم استنادا إلى دخله، لأن قيمته الفعلية هي في الواقع مستمدة من مقدار ما يحققه من دخل، و في تقويم العقارات المعدة للتأجير السكني استنادا إلى مبدأ الدخل يأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

• مدى استقرار الإيجارات.

• مدى المنافسة.

• نسبة الاستغلال.

• مصاريف الصيانة و التشغيل.

• الدخل الصافي.

وهناك بعض المخاطر نستطيع أن نعتبرها من المخاطر التي تعترض القرض العقاري أيضا:

مخاطر التقلب في سعر الفائدة قبل استكمال الإجراءات:¹ نستطيع أن نقسم هذا النوع من المخاطرة إلى عاملين أساسيين و هما:

✓ مخاطرة تدهور معدلات الفائدة في السوق المالية: يعود هذا الخطر إلى التأثير السلبي الذي يمكن أن يحدث في حالة ارتفاع معدلات الفائدة المتعلقة بالقروض العقارية، فعلى سبيل المثال إذا ما ارتفعت هذه المعدلات في وقت لاحق قبل التوقيع على العقد وكان سعر الفائدة الذي قد تم لاتفاق عليه بين البنك و الزبون مبدئيا منخفضا في هذه الحالة يكون البائع في وضع حرج، أما أن يقوم باستكمال الإجراءات بسعر فائدة منخفض أو يقوم بإلغاء عملية القرض.

ونفس الإجراءات ممكن حدوثها بين البنك و الزبون في حالة عدم التزام الزبون باستلام الباقي من القرض و هذا راجع لانخفاض أسعار الفائدة في السوق.

✓ مخاطرة عدم الوفاء بالوعد: معناه عدم الوفاء باستلام القرض أو التوقيع على العقد و هذا راجع لسعر الفائدة المتفق عليه مبدئيا، و الذي أصبح مرتفعا في نظر الزبون مقارنة بأسعار الفائدة في السوق التي كانت منخفضة، و بذلك فإن هذا النوع من المخاطرة قد يكون سببه الوعود المقدمة من طرف البنك من غير أن يكون هناك أي وثيقة كتابية تجبر الزبون على أن يقوم باستكمال كافة الإجراءات في حالة ما إذا كانت هناك بعض التغيرات في أسعار الفائدة و هذا في المستقبل. وعلى هذا يجب الأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات إذا كان هناك مبدئ بخصوص القروض وهي:

¹ جوهري إبراهيمي، فائزة قويدري، "القرض العقاري في القرض الشعبي الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية، جامعة سعد دحلب البليدة 2003-2004، صص 64-65.

في حالة ما إذا كان التغيير في معدلات الفائدة في السوق سالبا، يمكن لأحد الطرفين عدم الالتزام بالاتفاق المبدئي الذي يخص سعر الفائدة بالمقابل يجب عليه الالتزام بتنفيذ تعهداته فيما يخص العقد في الحالات الأخرى، و عامة فان المخاطرة الموجودة أثناء تحضير و إتمام الإجراءات اللازمة وهذا يعود إلى التغيير الحاصل في معدلات الفائدة خلال هذه الفترة، و تطرح هذه المخاطرة من زاويتين إذ نفترض أن معدل الفائدة قد انخفض مقارنة بمعدل الفائدة الذي كان عليه في فترة بداية تحضير القرض مما يدفع بالزبون إلى التراجع و المطالبة بسعر فائدة اقل و منها تكون حالتين، إما يقبل البنك طلب الزبون و هنا تكون خسارة للبنك و إما يقوم البنك برفض الطلب، في هذه الحالة يعمل الزبون على المطالبة بفتح ملف جديد وفق سعر الفائدة الحالي.

وتتعد المشكلة أكثر إذا كان الزبون قد التزم ببيع منزله في وقت لاحق و ينتقل إلى منزل جديد ففي حالة إعادة النظر في طلب القرض فان البنك قد يؤدي إلى خروجه من المنزل و الذهاب إلى مكان لتأجير مسكن في انتظار تسوية وضعيته مع البنك. مما يكلفه وقت و أموالا إضافية.

ثانيا: إدارة مخاطر القروض العقارية

تحسبا لعدم تسديد القروض العقارية، ومع كون الضمانات وسيلة لتعويض الأموال غير المسددة، فالبنكي يلجأ إلى وسائل وقائية بغرض تغطية خطر عدم تسديد وهي:

1. سياسة تقسيم المخاطر:¹

لقد أتى النمو الكبير في حجم المخاطر الملقاة على البنك، خاصة إذا كان يتولى بمفرده عمليات التمويل، ومن ثم يتعين على البنك الواحد تقسيم خطر عدم تسديد القروض العقارية من خلال الاشتراك مع بنك آخر أو مجموعة من البنوك في منح القروض وهذا من أجل أكثر حماية من المخاطر المتوقعة.

2. متابعة القروض العقارية:

إن دور البنك لا ينتهي عند منح القروض العقارية، بل يمتد ليشمل متابعتها والتأكد من تسديد الأقساط في الأوقات المحددة وذلك بهدف:²

- التحقق من تنفيذ السياسة التي يضعها البنك، تمهيدا لإدخال التعديلات عليها عند الحاجة.

- الاطمئنان إلى مدى التزام المقترض بالحدود المصرح بها، ومدى انتظام سداد القرض.

- التعرف على العقبات التي تعترض المقترضين في الوقت المناسب، لاتخاذ الإجراءات المناسبة الكفيلة بحماية البنك ومساعدة الزبائن.

¹ زينب خالدي، "تقييم المخاطر في البنوك"، مذكرة لنيل شهادة ليسانس في العلوم التجارية، جامعة المدينة، 2009، ص112.

² نفس المرجع السابق، ص113.

3. القرض التنقيطي (le crédit scoring):¹

1.3. مفهوم طريقة التنقيط: إن كلمة scor تعني إعطاء نقطة، وطريقة التنقيط هي تقنية لاختبار الزبائن تعتمد على التحليل الإحصائي، والهدف منها هو التقييم العام لحظر عدم تسديد القروض العقارية من خلال كشف مواصفات ومميزات ملائمة المقرض.

إن القرض التنقيطي يعمل على تجديد مؤشر من خلاله تقسم المؤسسات إلى عينتين: عينة حسنة 'aimes' وعينة سيئة 'défaillantes'

يتم حساب النقطة الموافقة للزبون ما انطلقا من متغيرات (نشاط المقرض ، دخله...) ومجموع هذه النقاط تقارن بنقطة محددة مسبقا من أجل قبول القرض العقاري أو رفضه.

2.3. مراحل استعمال تقنية التنقيط: إن استعمال التنقيط يمر بثلاث مراحل تسبق اتخاذ

القرار و هي:

- تحديد المعايير: يتم ذلك من خلال جمع مختلف المعلومات المتعلقة بالزبائن مثل: نشاط المقرض، دخله، علاقته بالمؤسسة العامل بها، نوع العقد...

- حساب النقطة: انطلقا من النتائج المستخلصة من الدراسة التمييزية للملفات ومن خلال تحديد المعايير الخاصة بالملائمة، تمنح نقط لكل زبون على أساس كل معيار ويعد جمع مختلف النقاط تحدد النقطة النهائية لكل ملف ومنه لكل زبون.

- انتقاء الملفات: بعد تحديد النقطة النهائية يتم مقارناها بالنقطة المتتالية (المحددة مسبقا)، فإذا كانت النقطة النهائية لأي ملف أقل من النقطة المتتالية، فهذا يعني عدم ملائمة الزبون، وبالتالي رفض طلب القرض العقاري والعكس صحيح.

3.3. عيوب ومميزات طريقة التنقيط: تتميز هذه بالطريقة بجملة من المميزات أهمها:

- تعتبر تديما للتحاليل بواسطة النسب لكونها تميز من خلال المؤشرات بين المؤسسات (حسنة أو سيئة).

- تسمح للبنك بسرعة اتخاذ القرار المناسب.

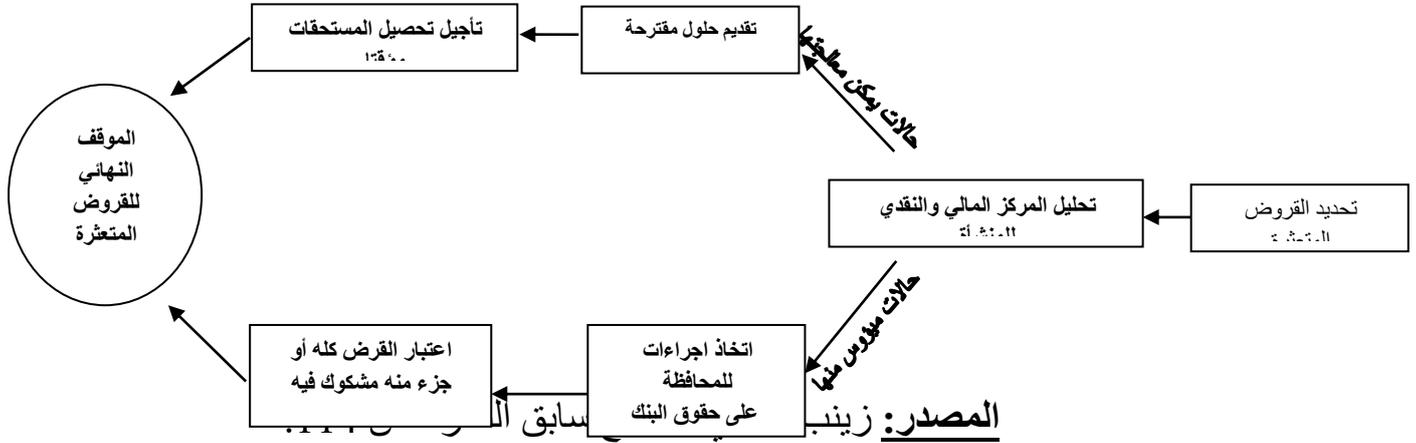
- تسمح بتقييم قرارات المسؤولين حول منح أو عدم منح القرض العقاري غير أن هذه الطريقة عرف عنها عدة مساوئ.

بعد كل هذه الإجراءات تتم عملية مباشرة استهلاك القرض العقاري، وكذا الوقوف والسهر على استرجاعه في الأوقات المحددة، وفي حالة وقوع نزاع تحال القضية إلى مصلحة المنازعات بالبنك، بمجرد ما يصبح الدين في حساب المنازعات.

ويلخص الشكل التالي سياسة متابعة القروض العقارية غير المسددة أو التي تماطل المقرض فيها بتزويد البنك بالبيانات والمستندات المطلوبة.

¹ خالد أمين عبد الله، "العمليات المصرفية"، الطبعة الرابعة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، صص 114-115.

الشكل رقم (03): متابعة القروض



المبحث الثالث: عمليات التمويل العقاري

تعتبر العقارات ذا أهمية بالغة في حياة المجتمع و خاصة السكنية منها، وقد عرفت هذه العمليات العقارية في الآونة الأخيرة بجميع مراحلها و أنواعها تطورات مصاحبة لتطورات الحياة المعيشية للمجتمع، ونقصد بالتطورات الشكل و المهمة التي أنشأت من أجلها أو لتي ستؤدي من خلالها بالإضافة إلى الأسلوب المعتمد في تمويلها، خاصة بعد أن أصبحت الأنظمة القديمة عاجزة أمام الطلب المتزايد على السكن نتيجة النمو الديموغرافي و عوامل اجتماعية و اقتصادية أخرى.

لهذا ارتأينا أن نتطرق في هذا المبحث إلى العمليات العقارية و التمويل العقاري:

المطلب الأول: العمليات العقارية

سنتناول في مطلبنا هذا عن كل ما يتعلق بأساسيات العمليات العقارية، وذلك لتوضيحها بداية بمفهومها، مروراً إلى مراحلها و أخيراً سنتحدث عن أهم أنواعها.

أولاً: مفهوم العقارات

" العقارات عبارة عن أملاك ذات خصائص تجعلها تختلف عن غيرها من الممتلكات الأخرى، فالأملاك العقارية تدوم مدة طويلة، هذا ما أدى إلى ارتفاع ثمنها، و هي تمثل أهم الالتزامات التي يقوم بها الفرد.

و الاستثمار في المجال العقاري جد هام نظرا لآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمواطنين، و لهذا فإنه يتطلب استراتيجية شاملة و حذر كبير " ¹.

و تجدر الإشارة إلى أن هناك صعوبة في طلب و عرض العقارات لأنها تمتاز بخاصية السكن أي لا يمكن تحريكها أو نقلها و بالتالي هناك صعوبة في تقييمها.

و تختلف قيمة العقارات من منطقة إلى أخرى أي أن هناك عوامل تتدخل في تحديد قيمتها، وأهمها الموقع الجغرافي والإطار الاقتصادي المتواجدة فيه هذه العقارات، ف شراء مسكن في المدن الكبرى المتوفرة على جميع مرافق الحياة كالجزائر العاصمة مثلا يختلف عنه شراء مسكن بنفس المواصفات في أحد أرياف الجزائر.

ثانيا: مراحل العمليات العقارية

تقتصر العمليات العقارية على ثلاث مراحل و هي:

1. مرحلة الإنتاج:

يقصد بمرحلة الإنتاج تحضير الأرضية للبدء بالمشروع أو العمليات العقارية بصفة عامة، أي تحضير وسائل تمويل المشروع، و اهتمام و تكفل المسؤول عن هذا المشروع العقاري بكل المسائل الإدارية و التقنية لإنجازه، واختيار المؤسسات أو الشركات التي ستعمل على تحقيقه فوق أرضية الميدان.

2. مرحلة التمويل:

يعمل المسؤول عن هذا المشروع على ضمان عملية تسيير رأس المال و متابعة تمويل العملية العقارية التي تكون إما عن طريق تمويل ذاتي أو من خلال التمويل البنكي، أو تمويل مشترك أو مختلط.

3. مرحلة التسويق:

إذا قلنا مرحلة التسويق هذا يعني أننا نتحدث عن مرحلة البيع التي يمكن لصاحب المشروع أن يقوم بها هو بحد ذاته، كما يمكن أن تتم عملية التسويق هذه من خلال الوكالات العقارية والشركات المتخصصة.

و قد تتم عملية البيع من خلال مخطط قبل الإنجاز (Vente sur le plan) أو بعد إنجاز المشروع (خاصة في حالة الترقية العقارية).

ثالثا: أنواع العمليات العقارية

¹ عزيزة كنزاي، كوثر عتيق، "قروض الترقية العقارية"، مذكرة التخرج لنيل شهادة ليسانس، معهد العلوم الاقتصادية و علوم

التسيير، جامعة الجزائر، دفعة 2004، ص 3.

تتمثل العمليات العقارية في¹:

- توسيع مسكن
- بناء مسكن
- شراء مسكن " بيع فوق مخطط "
- شراء مسكن لدى الخواص
- شراء مسكن ترقوي لدى مقاول
- شراء قطعة أرض
- تهيئة مسكن

إلا أننا سنقتصر في فرعنا هذا على أهم العمليات العقارية التي تتمثل في:

1. شراء سكن جاهز:

يقوم المواطن بتعيين السكن الذي يريد شراءه، وفي حالة ما إذا كانت إمكانياته لا تسمح له القيام بذلك، يقوم بطلب قرض من البنك بعد توقيع تعهد مشترك بين الموطن و البائع. و إذا كان طالب القرض مستوفي كل الشروط يتم إقرضه بالمبلغ الممكن من طرف البنك الذي توجه إليه، إلا أنه بالمقابل يتم رهن العقار لفائدة هذا البنك المقرض، الذي يتم تحويل ملكيته إلى المدين (المقترض) بعد دفع أو إرجاع المبلغ الذي اقترضه.

2. شراء سكن على المخطط:

يكون هذا النوع من العمليات العقارية على النحو التالي:
التوقيع بين البائع و المواطن أو المستفيد يكون حول عقد البيع على المخطط.

و إذا كان المواطن مستوفي لجميع الشروط يقوم البنك بإقرضه بعد طلب الأول من الثاني ذلك، إلا أن هذا الإقراض سيكون بدفعات أي حسب حالة تقدم الأعمال على أرض الواقع التي يشرف عليها أخصائي محلف، وتسلم الدفعة الأخيرة بحضور الموثق لأخذ الملكية.

3. بناء سكن ذاتي:

إذا أراد المواطن بناء سكنه بنفسه، وقام بطلب قرض من البنك عليه أن يقدم عقد ملكية الأرض التي سيبنى عليها و في حالة استيفاء طالب القرض لجميع الشروط يقوم البنك بإقرضه و لكن بدفعات

المطلب الثاني: التمويل العقاري

لقد سعت البنوك الجزائرية لتحقيق الربح وذلك من خلال تقديم القروض العقارية التي أصبحت موضوع اهتمام الدولة حالياً، من أجل ذلك ظهرت أهمية التمويل العقاري في

¹ دليل متوفر على مستوى بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة ثنية الحد تيسمبيلت.

المجتمع، وسنحاول في هذا المطلب توضيح المقصود بالتمويل العقاري وأهم عناصره وخطواته، ثم نشير إلى أهم الصيغ والأساليب المستخدمة في البنوك الجزائرية لتمويل قطاع السكن في الجزائر وقد تم تقسيم هذا إلى:

أولاً: تعريف التمويل العقاري

هو عبارة عن عملية إمداد لتلبية حاجيات الأفراد في مجال العقار ويحتوي على العناصر التالية:

- تحديد الحاجة بدقة؛
- البحث عن مصادر التمويل؛¹
- دراسة المخاطر.

حيث طالب التمويل لا يقتصر على المؤسسات المالية فقط بل كذلك على الأفراد والأسر والدول، سواء كان هذا التمويل خاص بمشروع كبير أو تملك أحد العقارات²، ويمكن مسؤولية الممول في التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات بحيث يتيسر الدال دئماً للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت.³

ثانياً: عناصر التمويل العقاري

وتشمل النقاط التالية:

- طالب التمويل العقاري (المستثمر أو المشتري): و الشخص الذي يحصل على التمويل من أجل استخدامه في شراء عقار أو بناء مسكن.⁴
- البنوك العقارية: هي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل قطاع متميز وحيوي وهو قطاع السكن والعقار الذي يحتاج إلى توفير سيولة كبيرة مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى، إذ يتميز توظيف الأموال في قطاع العقار بطول مدة القرض التي تصل إلى 30 سنة، كما أن العائد قد يطول بعد التحصيل حسب مدة القرض.⁵
- بائع العقار أو غيره: قد يكون هذا الطرف الثالث شخصاً طبيعياً كأفراد أو شخصاً اعتبارياً كالشركة تعمل في مجال الاستثمار العقاري، فإذا كان التمويل بغرض الشراء فإن الطرف الآخر هنا هو بائع العقار، أما إذا كان الغرض من التمويل هو البناء أو الترميم أو التحسين فإنه يكون القائم بأعمال البناء أو الترميم أو التحسين كالمقاول ومهندس الديكور.⁶

ثالثاً: خطوات التمويل العقاري

¹ هشام محمد القاضي، "التمويل العقاري" (دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة)، الطبعة الأولى، مركز الاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، دار الفكر الجامعي الإسكندرية- مصر، 2012، ص 41.

² ثروت عبد الحميد، مرجع سابق الذكر، ص 14.

³ طارق الحاج، مبادئ التمويل، الطبعة الأولى، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص 21.

⁴ فريد راغب النجار، "الاستثمار والتمويل والرهن العقاري (الاقتصاديات- المخاطر- إعادة الهيكلة)"، الطبعة الأولى، الدار الجامعية الإسكندرية- مصر، 2009، ص 27.

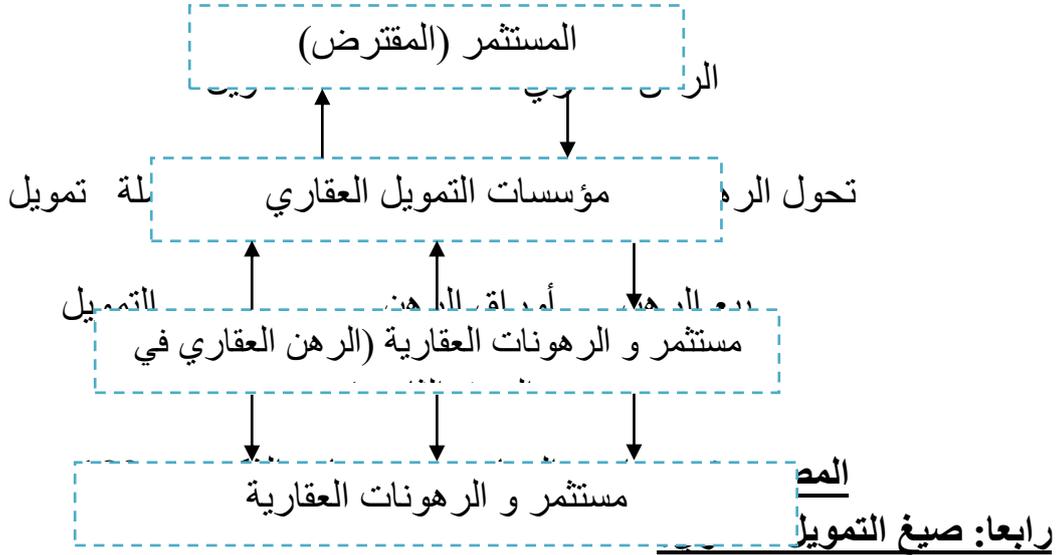
⁵ سميحة شيخة، "التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية" (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك)، وكالة ورقلة، مذكرة الماستر (غير منشورة)، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014، ص 3.

⁶ هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 125.

الفصل الثاني: القروض البنكية العقارية وآليات التمويل العقاري

يمر التمويل العقاري بعدة خطوات ما بين المقرض و المقرض، و هي موضحة في الشكل التالي:

الشكل رقم (04): يوضح التمويل العقاري



1. صيغة التمويل بالقروض العقارية:

1.1. تعريف القروض العقارية: وهي عبارة عن قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء، ترميم مسكن؛¹

ونحسب قيمة القروض على أساس:

- مدة القرض وتصل أحيانا من 25 إلى 30 سنة؛²
- على أساس دفعات ثابتة ومتساوية شهريا فالزبون يقدم ضمانات ويرهن المشروع.³

2.1. الإجراءات المتبعة للحصول على القرض العقاري:⁴

تسعى البنوك الجزائرية إلى وضع مجموعة من الأهداف قصد نيل ثقة زبائنها واحترامهم وتحسين نوع الخدمة المقدمة ضمن إطار منح القروض العقارية قصد بتمويل عملية شراء أو بناء أو ترميم السكنات ومن أهم الإجراءات كالاتي:

- موضوع القرض: توجه القروض من قبل البنك إلى بتمويل ما يلي: شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، نصف جماعي، فردي) أو بناء ذاتي بالإضافة إلى توسيع سكن أو إعادة الترميم التهيئة السكن.

¹ صبري مصطفى حسن السبك، "القرض المصرفي، كصور من صور الائتمان وأداة للتمويل دراسة مقارنة بين التعامل المصرفي والفقحة الإسلامي"، قطعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2011، ص22.

² فواز بن خلف اللويح المطيري، "الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري (دراسة تأصيلية مقارنة)"، مذكرة دكتوراه (غير منشورة)، جامعة نايف العربية، الرياض، السعودية، 2011، ص17.

³ سميحة شيخة، "التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية"، مرجع سابق الذكر، ص2.

⁴ اليأس بوزيدي، "حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية"، مذكرة ماستر (غير منشورة) جامعة تلمسان، 2012، ص-ص

الفصل الثاني: القروض البنكية العقارية وآليات التمويل العقاري

- معايير التأهيل: يمكن لكل شخص جزائري مقيم الحصول على قرض عقاري وذلك بتوفر الشروط التالية:

الجنسية الجزائرية واستقرار الإقامة بالإضافة إلى بلوغ سن الرشد القانوني و انتظام دخله الشهري.

- تكوين ملف: واجب على كل شخص يريد الحصول على قرض عقاري من البنك أن يقدم ملفا يتضمن الوثائق (استمارة طلب القرض العقاري، شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للأجراء، شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري أو الحر لغير الأجراء، تسلم من مصلحة الضرائب (التجار، أصحاب الأنشطة الحرة...)

- معالجة الملف واتخاذ القرار النهائي.

2. صيغة التمويل العقاري بالمشاركة والمرابحة:

1.2. صيغة التمويل العقاري بالمشاركة:

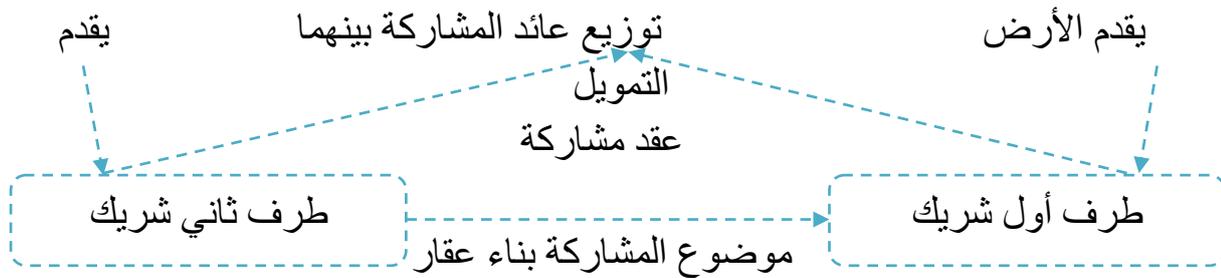
يقصد بها في هذا التمويل اتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار حيث يقدم طرف الأرض التي سوف يقام عليها العقار (قرضا) ويقدم الطرف الآخر التمويل اللازم لبناء العقار، ويتفق على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي ومن أركانها:

- الإيجاب: يصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب تمويل العقار ويكون عنده الأرض أو جزء من المال للبناء ولكن لا يكفي.

- القبول: من طرف الشخص الذي يقدم التمويل اللازم لشراء أو بناء عقار.

- موضوع العقد: اتفاق بين الطرفين على المشاركة في نشاط عقاري.

الشكل (05): يوضح صيغة التمويل العقاري بالمشاركة¹



المصدر: حسن حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة، في ميزان الشريعة

الإسلامية (الجائز والمنهي عنها)، جامعة الأزهر، الطبعة الأولى، 2007، ص5

2.2. صيغة التمويل العقاري بالمرابحة:

في القديم كان البيع بالمرابحة يشير إلى البيع برأس المال وربح معلوم، ويشترط عليهما رأس المال، ولهذا يجب أن تدخل العقارات حيازة البائع قبل أن يقوم بيعها إلى المشتري؛ كما

¹ حسن حسين شحاتة، "صيغ التمويل العقاري المعاصرة، في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها)"، جامعة الأزهر، الطبعة الأولى، 2007، ص5

يجب أن يكون الثمن الأول معلوم للمشتري مع اشتراط ربح معين محدد المقدار وتتم من خلال:

- طالب العميل للتمويل بالمرابحة: وذلك من تقديم العميل للبنك الإسلامي بطلب يتضمن رغبته في قيام البنك بشراء مواد وآلات أو سلع أو عقار، وقد يقدم المورد هذه المنتجات ليساعد البنك في توفير المطلوب.
- دراسة وتحليل طلب العميل: تقوم إدارة أو قسم المrabحات بدراسة عملية المرابحة والتأكد من شرعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية.

خلاصة:

استطعنا في هذا الفصل أن نصل إلى مفهوم القروض العقارية كتعريف و كدور في تنشيط العمليات العقارية، وذلك بمنح قروض للأفراد من أجل مساعدتهم في الحصول على سكن و بشروط معقولة و مقندر عليها إلى حد بعيد.

كما تعرفنا من خلال هذا الفصل أيضا على مختلف الإجراءات التي تمر بها عملية منح القروض العقارية، من اختيار الموظف المؤهل إلى تحضير الزبون للملف مرورا بدراسة الطلب و وصولا إلى اتخاذ القرار النهائي من اللجنة المختصة، و كل هذا لتفادي المخاطر الناجمة عن مثل هذا النوع من القروض و التي تم التطرق إليها أيضا بالتفصيل مع مختلف الضمانات اللازمة لتغطيتها في حالة حدوثها.

الفصل الثاني: القروض البنكية العقارية وآليات التمويل العقاري

و سنحاول في الفصل الموالي (الدراسة التطبيقية) أن نبين مدى تطابق الجانب النظري للقروض العقارية بمختلف المراحل التي تمر بها مع الجانب التطبيقي أو الميداني لها.

الفصل الثالث:

دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري

- وكالة تنمية الحد تيسهسيلت -

تمهيد:

بعد إتمام الدراسة النظرية التي قمنا بها، والتي تطرقنا فيها إلى القروض البنكية العقارية، بحيث تحدثنا عن كل ما يتعلق بالقروض البنكية العقارية و إجراءات منحها، ثم عن القروض البنكية العقارية خصوصا (المفهوم، الأنواع، صيغ التمويل العقاري). فما تبقى لنا سوى تدعيم كل ما ورد في الفصول السابقة النظرية بدراسة تطبيقية بغية توضيح كيفية سير عملية دراسة وتقييم القروض البنكية العقارية على مستوى البنك. بحيث سوف نحاول من خلال هذا الفصل معرفة مدى تطابق الواقع مع النظري من جهة، و للتعلم و إعطاء الصورة الحقيقية المتواجد عليها هذا القرض من جهة أخرى.

و قد وقع اختيارنا على القرض الشعبي الجزائري بالنظر إلى أقدميته في هذا الميدان، وكانت خطة عملنا مقسمة

إلى:

المبحث الأول: عموميات حول بنك القرض الشعبي الجزائري

المبحث الثاني: مصلحة القرض العقاري في القرض الشعبي الجزائري

المبحث الثالث: إجراءات منح القروض البنكية العقارية المحاور المحددة لها على مستوى القرض الشعبي

الجزائري

المبحث الأول: عموميات حول بنك القرض الشعبي الجزائري¹

للقرض الشعبي الجزائري عدة صلاحيات من بينها تقديم القروض للمواطنين الذين هم في حاجة إلى السيولة وبالأخص إلى امتلاك السكن، و يرجع تقديم القرض لأهمية هذه العملية والنتائج المترتبة عنها من فوائد التي تعود على البنك وزبائنه، ويحتل القرض الشعبي الجزائري مكانة لا بأس بها بين مختلف البنوك الموجودة عبر التراب الوطني كما أنه يعتبر مؤسسة من المؤسسات المالية. و من أجل إبراز كل هذا سنحاول في هذا المبحث أن نعطي لمحة تاريخية عن هذا البنك و نبين فيه أيضا تطوره وكذا هيكله.

المطلب الأول: القرض الشعبي الجزائري (تعريفه، مراحل تطوره و مهامه)

سنقوم بسرد أهم المحطات التي مر بها البنك بداية من نشأته كما يلي:

أولاً: تعريف و نشأة القرض الشعبي الجزائري (CPA)

لقد تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري في شهر ديسمبر 1966 م بموجب الأمر رقم 66-366 الصادر بتاريخ 1966/12/29 كنتيجة لتأميم قطاع البنوك في الجزائر، برأس مال قدره 15 مليون دينار جزائري، انطلاقاً من الشبكات الموروثة من البنوك الشعبية في عهد الاستعمار مثل:

- البنك الشعبي التجاري الصناعي للجزائر B PCIA.
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي بوهران B PCIO.
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي لقسنطينة B PCIC.
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي لعنابة B PCIAN.
- إلى جانب هذه البنوك تم إدماج ثلاثة بنوك أجنبية سنة 1969.
- شركة مرسيليا للإقراض SMC.
 - الشركة الفرنسية للإقراض و البنوك CFCB.
 - البنك المختلط ميسر BMF.

¹ معلومات مقدمة من طرف رئيس مصلحة القروض السيد: "بن صافية عبد القادر" في القرض الشعبي الجزائري، وكالة ثنية الحد - تيسمسيلت، يوم 20/04/2017 على الساعة 10.00 صباحاً.

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

لقد مرت هذه المؤسسة المالية بعدة مراحل، بحيث طرأت عليها عدة إصلاحات على المستويين الإداري والهيكلية للبنك، انطلاقا من المخطط الثلاثي سنة 1967م وصولا إلى آخر مخطط، أين ساهمت هذه الإصلاحات بوضع الوسائل الإنتاجية المهمة من اجل تنمية الاقتصاد الوطني والحفاظة على التوازن الجهوي.

وفي عام 1966 بلغ رأس مال القرض الشعبي الجزائري 15 مليون دج وكان ذو شبكة تتكون من 15 مجموعة استغلال تؤطر 117 وكالة مقسمة على مختلف أنحاء التراب الوطني، كما أن عملية التكوين تشكل الشغل الشاغل لهذا البنك حيث أن أكثر من نصف عمال البنك استفادوا من دورات تكوينية في مختلف الميادين ومختلف المستويات، هذه الدورات تهدف إلى رفع مستوى التحكم التقني والعلمي.

وفي عام 1985، انبثق عن القرض الشعبي الجزائري بنك التنمية المحلية (BDL) حيث تم التنازل لفائدته عن 40 وكالة و تحويل 550 موظف و إطار و كذلك 89000 حساب تجاري للزبائن و بعد إصدار القانون المتعلق باستقلالية المؤسسات في 1988، تحول القرض الشعبي الجزائري إلى مؤسسة اقتصادية عمومية ذات أسهم تملكها الدولة كليا.

و ابتداء من سنة 1996 و بمقتضى المرسوم القانوني الخاص بإدارة الأموال التجارية للدولة وضعت المصارف العمومية تحت سلطة وزارة المالية.

مقر القرض الشعبي الجزائري (CPA) بالجزائر العاصمة يضم 118 وكالة موزعة على ثلاثة مجموعات: مجموعة الوسط، مجموعة الشرق، مجموعة الغرب، وهو يحتل المرتبة الخامسة على المستوى الوطني وذلك بحسب عدد الوكالات ويحتل المرتبة الثالثة من حيث حصيلة الوكالات.

بلغ رأسمال البنك عند تأسيسه 15 مليون دج حيث شهد التطورات التالية:

الجدول رقم (02): التطور التاريخي لرأسمال القرض الشعبي الجزائري

السنة	رأس المال
1966	15 مليون د ج
1983	800 مليون د ج
1992	5.6 مليار دج
1994	9.31 مليار دج
1996	13.6 مليار دج
2000	21.6 مليار دج

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

2007	29.6 مليار دج
2012	48 مليار دج

المصدر: وثيقة مقدمة من طرف شبكة استغلال القرض الشعبي الجزائري.

وبعدما أوفى البنك بكل الشروط المؤهلة المنصوص عليها في أحكام قانون النقد و القرض 10/90 الصادرة في 17 أبريل 1990 م، تحصل على موافقة مجلس النقد و القرض و أصبح ثاني بنك معتمد في الجزائر.

ثانيا: مهام القرض الشعبي الجزائري: تبرز مهام القرض الشعبي الجزائري في¹:

- إقراض الحرفيين، الفنادق، قطاعات السياحة، الصيد والتعاونيات الغير زراعية، تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أيا كان نوعها، إضافة إلى إقراض أصحاب المهن الحرة الأخرى تجهيز عيادة طبية.
- دور الوسيط في العمليات المالية للإدارة الحكومية (سندات عامة و تمويل مشتريات الدول).
- التسيير الديناميكي لخزينة البنك، تحسين التسيير وجعله أكثر فعالية من أجل ضمان التمويلات اللازمة.
- التطوير التجاري بإدخال تقنيات جديدة في مجال التسيير والتسويق.

تعتبر مساهمات القرض الشعبي الجزائري ب 25 مساهمة من بينها 20 في الجزائر و 05 بالخارج بقيمة 1838 مليون دينار جزائري، ومن بين المساهمات في الجزائر وفي الخارج نجد القيم موضحة في الجدول التالي:

الجدول رقم (03): مساهمات القرض الشعبي الجزائري

المؤسسة	رمزها بالأجنبية	النسبة
المؤسسة الشبه مصرفية للتكوين	SIBF	11.11%
الصندوق الوطني لتأمين الصادرات	C AGEX	10.00%
الجزائرية للورق	ALPAP	14.00%
البنك الشعبي التجاري الصناعي	BAMIC	12.50%
البنك العربي الاسباني	ARESBANK	04.11%

المصدر: معلومات مقدمة من طرف رئيس مصلحة القروض السيد: "بن صافية عبد القادر" في القرض

الشعبي الجزائري، وكالة ثنية الحد_ تيسمسيلت، يوم 2017/04/20 على الساعة 10.00 صباحا.

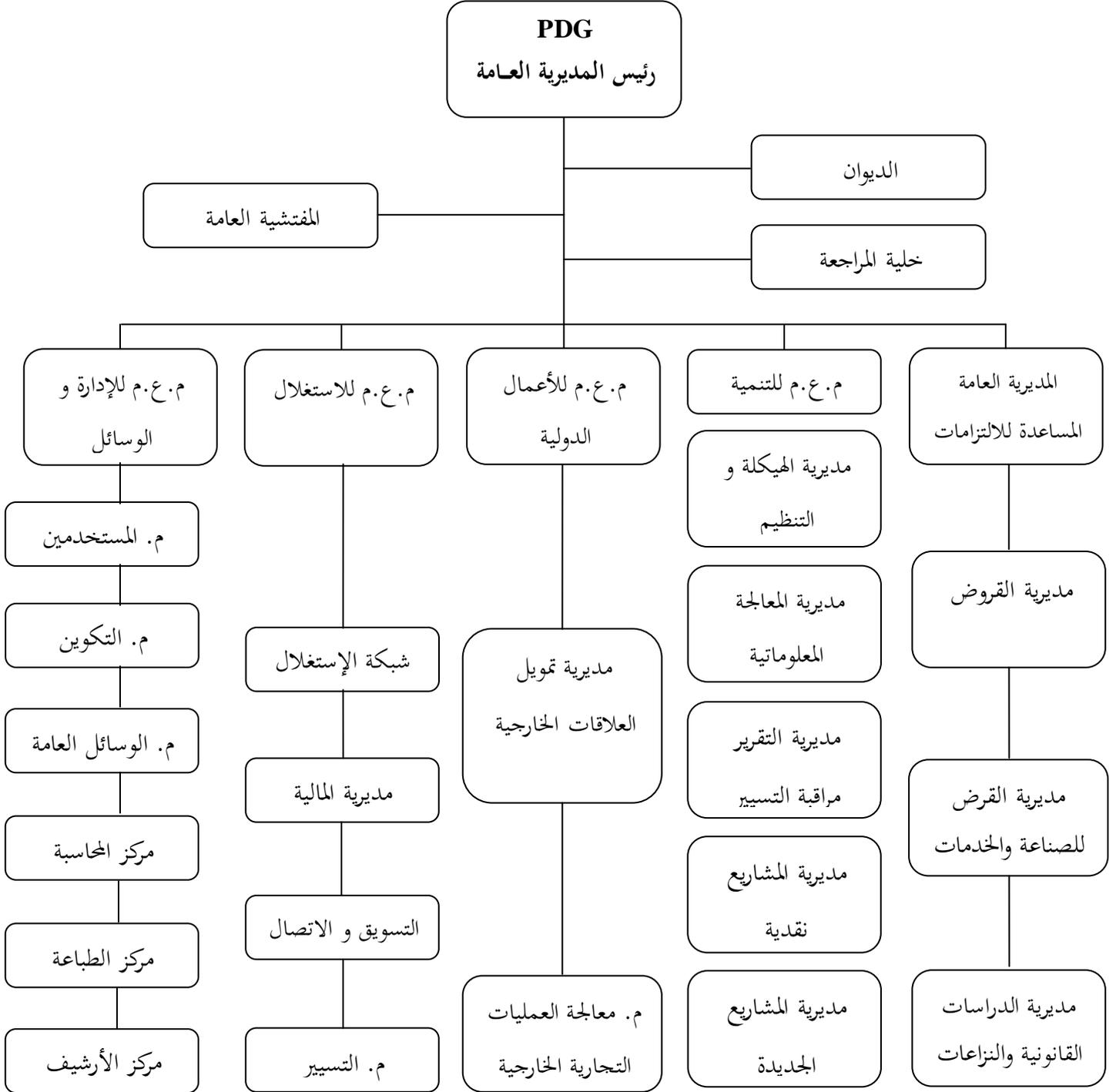
¹ معلومات مقدمة من طرف رئيس مصلحة القروض السيد: "بن صافية عبد القادر" في القرض الشعبي الجزائري، وكالة ثنية الحد_ تيسمسيلت، يوم

2017/04/20 على الساعة 10.00 صباحا.

المطلب الثاني: هيكل بنك القرض الشعبي الجزائري

أولاً: تحليل هيكل تنظيمي لبنك القرض الشعبي الجزائري

الشكل رقم (06): الهيكل التنظيمي لمديرية القرض الشعبي الجزائري



المصدر: تقرير من طرف قسم الإنعاش التجاري، القرض الشعبي الجزائري، وكالة ثنية الحد_ تيسمسيلت،

يوم 20/04/2017 على الساعة 10.00 صباحاً.

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

يتكون الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري من:¹

رئاسة المديرية العامة: هي العضو المركزي في المديرية تقوم بالقيادة، الربط، المراقبة، وتضم الأجهزة التالية:

- الديوان: عبارة عن هيئة استشارية تعمل لدى رئيس المدير العام.

- خلية المراجعة: دائرة معالجة المعلومات و القرارات.

- المفتشية العامة: تقوم بالمراقبة الداخلية اتجاه هياكل البنك ومراعات احترام الإجراءات و الأوامر.

حيث تتفرع المديرية العامة إلى 5 مديريات مساعدة:

1. المديرية العامة المساعدة للأعمال الدولية: مهمتها تتمثل في تطوير و تطبيق سياسة في إطار التمويل

الخارجي و تنمية العلاقات بالمنظمة المالية و الخارجية:

- العمل على ترقية الصادرات.

- ضمان التحويلات للمراسلين الأجانب.

- تسير الضمانات البنكية والدولية.

2. المديرية العامة المساعدة للتنمية:

- تسهر على تحسين نمط التنظيم و التشغيل لهياكل البنك، تنحصر مهامها في إعداد ملخصات نمو البنك.

- تحليل ميزانية البنك ومراقبة نشاطه.

- تسيير الإعلام الآلي.

ومن بين المديريات المساعدة لها ما يلي:

1.2. مديرية الهيكلة و التنظيم.

2.2. مديرية المعالجة المعلوماتية.

3.2. مديرية التقدير ومراقبة التسيير.

4.2. مديرية المشاريع النقدية.

5.2. مديرية المشاريع الجديدة.

3. المديرية العامة المساعدة للإدارة والوسائل: تتكفل بتحقيق الأهداف وتحفيز سياسة مخطط التشغيل

وتكوين المستخدمين كما تعمل على تنفيذ سياسة الهيكلة و ضمان الإمداد بالوسائل المادية والبشرية.

¹ معلومات مقدمة من طرف رئيس مصلحة القروض السيد: "بن صافية عبد القادر" في القرض الشعبي الجزائري، وكالة ثنية الحد - تيسمسيلت، يوم

2017/04/20 على الساعة 10.00 صباحا.

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

4. المديرية العامة المساعدة للاستغلال: تقوم هذه المديرية بمهام عديدة نذكر منها:

- تطوير النشاط التجاري.

- ضمان تنشيط الربط ومراقبة تسيير شبكة الاستغلال.

كما تعمل على: المشاركة في إعداد ميزانية الاستغلال للبنك، إعداد دراسة السوق وتطوير المنتجات.

5. المديرية العامة المسطرة للالتزامات: تقوم هذه المديرية بتمويل المؤسسات حتى تضمن أفضل تسيير لها

وتساعدها في ذلك مديرية القرض.

ثانيا: دراسة الوكالة المستقبلية

من بين وكالات القرض الشعبي الجزائري وكالة ثنية الحد تيسمسيلت التي تحمل رقم 432، والتي هي ضمن

مجموعة الاستغلال الجهوية الشلف.

1. التعريف بالوكالة و مهامها:¹

تمثل الوكالة التي نحن بصدد دراستها جزء لا يتجزأ من القرض الشعبي الجزائري المركزي الموجود بالعاصمة، فهي

تعد من أهم مراكز الإنتاج لهذا البنك.

ولقد وجهت هذه الوكالة للقيام بمهام أساسية جاءت بالتوازي مع القوانين التي تسيير العمل البنكي وذلك ل:

- تطوير رأس ماله الاقتصادي بتحسين حصة البنك من العمليات المقامة في مكان ومحيط الوكالة.

- المساهمة في تحسين المردود الاقتصادي للبنك بتحسين نتائج ونوعية التسيير.

وتتمثل هذه المهام الأساسية في النقاط التالية:

- دراسة العمليات البنكية المقدمة من طرف الزبون بدراسة العلاقات الاقتصادية المتبعة مع هذا الأخير.

- تحقيق مخطط للإسهام الاقتصادي.

- دراسة، تقرير، ووضع الديون في مكانها في حدود المسؤولية المعطاة له بطريقة قانونية مطابقة للقانون

والإجراءات الداخلية (ملائمة شروط وتأمين ضمانات).

- تأمين التسيير والمتابعة للديون المقررة والضمانات المشروطة.

- دراسة عمليات الاقتصاد الخارجي في جدول المسؤوليات المقدمة.

- السهر على التطبيق الصارم لتنظيم الإجراءات السارية المفعول المنظمة لعمليات الاقتصاد في الخارج.

¹ معلومات مقدمة من طرف رئيس مصلحة القروض السيد: "بن صافية عبد القادر" في القرض الشعبي الجزائري، وكالة ثنية الحد - تيسمسيلت، يوم

2017/04/20 على الساعة 13.00 مساء.

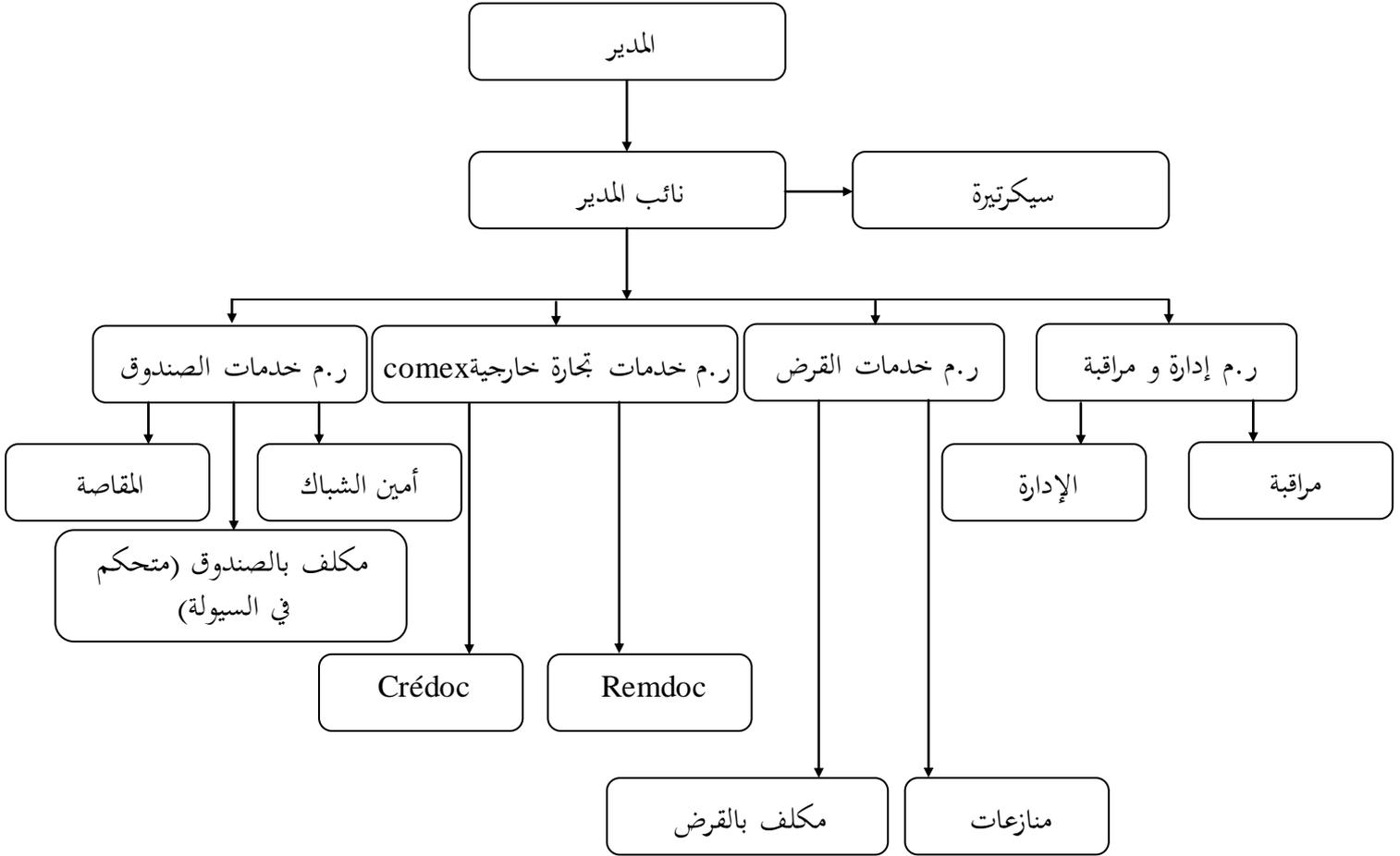
الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري -وكالة ثنية الحد تيسمسيلت-

- السهر على التسيير العقلاني والرشيد للسيولة.
- ضمان تسيير الحقوق غير المدفوعة و متابعة تغطيتها.
- يجب التسيير العقلاني للميزانية المبلغة، و للإمكانيات البشرية والأجهزة الموضوعة تحت تصرفهم.
- وفي مسألة قروض الوكالات من الصنف الأول والثاني لهم الكفاءة في ممارسة هذا العمل أما الوكالات من الصنف الثالث فلا يسمح لها إلا بإذن المديرية العامة للبنوك.
- و في كل هذه المهام تدور حول الآليات المعروفة التي يجب على الوكالة تأديتها في إطار عملها.

2. الهيكل التنظيمي للوكالة:

يتكون الهيكل التنظيمي لوكالة ثنية الحد - تيسمسيلت وفق المخطط التالي:

الشكل رقم (07): الهيكل التنظيمي لوكالة ثنية الحد - تيسمسيلت



المصدر: معلومات مقدمة من طرف نائب المدير بالوكالة السيد: "سعادي أحمد" يوم 2017/04/23،

على الساعة 10:30.

تحليل الهيكل التنظيمي لوكالة ثنية الحد تيسمسيلت 432

تتكون الوكالة من المصالح التالية:

- ✓ مدير الوكالة: مدير الوكالة مكلف بالقواعد الاستراتيجية للبنك والقيادة المثلى والفعالة للوظائف والمهام، ويعمل بكل قدراته على تحقيق المهام الموكلة له من الإدارة العامة.
- ✓ المدير المناوب: المدير المناوب مكلف بتعويض مدير الوكالة و ربط كل نشاطات الوكالة.
- ✓ المصالح المتفرعة:

1. مصلحة الصندوق: إن المهام الرئيسية التي يقوم بها الصندوق هي استقبال الزبائن و معالجة جميع العمليات المتعلقة بالدينار الجزائري والعملة الصعبة، حيث تتم هذه العملية في ظل توفر سيولة نقدية، كما يقوم الصندوق بتسيير خزانة الوكالة ومعالجة عملياتها المالية.

2. مصلحة التجارة الخارجية: هذه المصلحة تستجيب لمتطلبات وأوامر الزبائن الذين في الغالب لا يملكون معرفة كاملة ودراية بكل القوانين وتنظيمات التجارة الخارجية، إذ يجب توعيتهم، إعلامهم، نصحتهم و توجيههم خاصة مع تطور القوانين الدولية لتحويل قوانين الصرف...، وتتمثل دورها في:

- تنفيذ جميع العمليات التي تتم بين الأعوان الاقتصادية من بلدان مختلفة.
- وضع تحت تصرف الزبائن عملات مختلفة.
- نصح وتوجيه وإعلام الزبائن لتسهيل علاقتهم مع الخارج.

3. قسم المراقبة و الإدارة: بالنسبة للمراقب له دور مهم في البنك حيث يقوم بمراقبة جميع العمليات التي يقوم بها جميع عمال الوكالة بالاستناد إلى الوثائق المقدمة من طرف الزبائن و التي ينص عليها القانون في تنفيذ كل عملية بالإضافة إلى (العمليات اليومية) حيث يحرص على تنفيذ العمليات بشفافية و في حالة أي عملية مشكوك فيها عليه القيام بإخطار المديرية في أقرب الآجال. و بالنسبة للمكلف بالإدارة، لديه مهام إدارية في الوكالة و مع جميع المديريات سواء داخلية أو خارجية حيث هو مكلف بتسيير ميزانية الوكالة في الإطار المسموح به بالإضافة إلى متابعة عملية المداومة للعمال و متابعة المسيرة المهنية للعمال.¹

4. مصلحة القرض: في هذه المصلحة تتم الدراسة الكاملة للقرض وتوقع الأخطار الناجمة عنه، كما تقوم هذه المصلحة بتحديد القروض المسموحة ثم متابعته وتغطية الديون.

¹ رئيس مصلحة الزبائن السيد: "طرفاي محمد" في القرض الشعبي الجزائري، يوم 2017/04/24، على الساعة 11:30

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري -وكالة ثنية الحد تيسمسيلت-

- جانب الدراسة و التحليل: استقبال ودراسة وتحليل طلبات القرض من أجل:
 - القبض اليومي للمفات القرض بالمتابعة الصحيحة والمتصورة لنشاط المؤسسات المقترضة.
 - إما لاقتراح المساهمات الممكنة.
 - أو إرسال طلبات القرض المبعوثة للجهة الأكثر كفاءة لمناقشتها.
- جانب الإدارة للقرض:
 - إنشاء تصريحات القرض التابعة لوكالتها.
 - استقبال الضمانات الملائمة للشروط المكتوبة.
 - تحرير وتصحيح عقود الضمان.
 - متابعة استعمالات القرض المصرح به و ضمان اتجاهها للأمر الممول والتأكد من إنجازه في آجاله.
 - إنجاز ونشر واستغلال الوضعية الإحصائية للتعهدات.
 - متابعة الحقائق الميدانية للمشاريع الاستثمارية ومتابعة الترتيب الإنشائي للقرض.
- جانب المنازعات القانونية:
 - التحقق من صحة الضمانات المستقبلية وتحويلها إلى ضمانات استغلال للتسبيق من أجل التأكيد والاستحواذ.
 - تعيين كل العملاء والتقنيات اللازمة لتغطية الديون.
 - مراقبة الملفات الإدارية لفتح حساب الزبون.

المبحث الثاني: مصلحة القرض العقاري في القرض الشعبي الجزائري

لقد ظهر من خلال التعاريف السابقة الذكر للقرض الشعبي الجزائري على أنه حلقة الوصل بين الإيداع والإقراض، فهو المكان الذي تودع فيه الأموال من طرف الزبائن، وهو أيضا منطلق لتلك الأموال في القيام بمختلف المشاريع الاستثمارية ومنه إلى طريق التنمية والرفع من مستوى النشاط الاقتصادي، وذلك عن طريق عملية الإقراض التي تعتبر الشريان الرئيسي لدوام استمرارية نشاط البنك، وللأهمية البالغة للإقراض هناك مصلحة خاصة تشرف وتسهر على حسن سيرها وضمان فائدتها لصالح البنك، لذلك نتطرق إلى الجوانب التالية:

المطلب الأول: تعريف مصلحة القرض العقاري في القرض الشعبي الجزائري و نشاطاتها

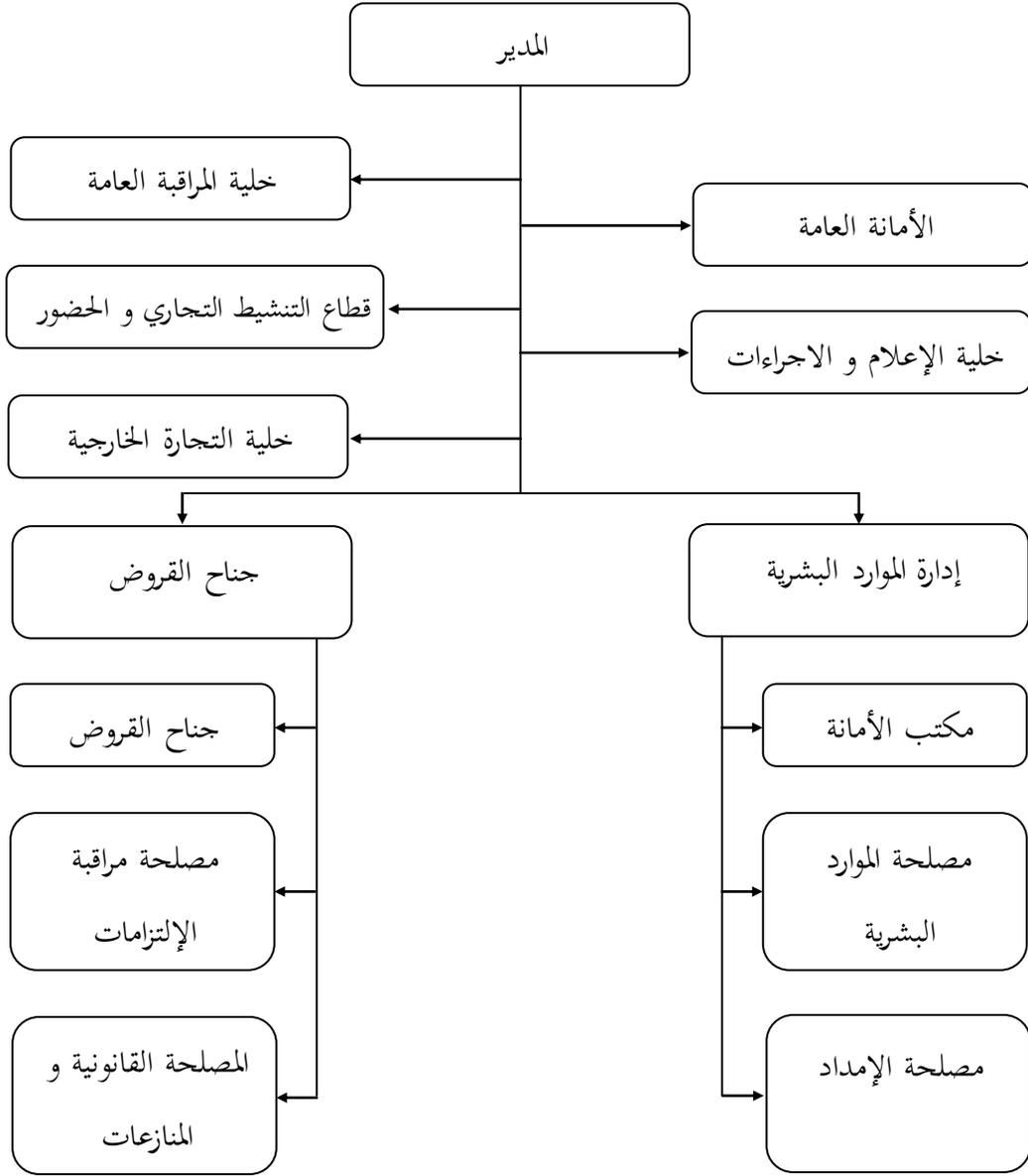
نظرا للأهمية القصوى لعملية الإقراض المتعلقة بجانب العقارات هناك مصلحة مختصة في ذلك نقوم بتعريفها:

أولا: تعريف مصلحة القرض العقاري

تعتبر مصلحة القرض العقاري الخلية النشطة في البنك، حيث تقوم بدراسة الملفات المقدمة من طرف الزبائن لأجل القروض العقارية سواء كانت متعلقة بشراء مسكن أو توسيعه أو بناءه أو شرائه من طرف الخواص، كما تسهر على حسن سير العملية بمختلف جوانبها وأركانها حتى تبدي الموافقة التامة والنهائية لأجل تقديم القرض، وهذه الأخيرة تتم بعد دراسة معمقة لمختلف الوثائق المقدمة من طرف الزبائن مع احترام و الاخذ بعين الاعتبار الضمانات الكافية لأجل ذلك.

ثانيا: الهيكل التنظيمي لمجموعة الاشغال للقرض الشعبي الجزائري

الشكل رقم (08): الهيكل التنظيمي لمجموعة الاشغال للقرض الشعبي الجزائري



المصدر: المرسوم التنفيذي رقم 66- 366 المؤرخ في: 1966/12/29.

شرح الهيكل التنظيمي:

1. المدير: صاحب القرار الفاصل في عملية الإقراض، حيث يقوم بتسيير و إدارة و إمضاء كل الملفات المتعلقة بالبنك، أي بمراقبة عامة لسريان العمليات البنكية حسب القانون.
2. الأمانة العامة: يتم على مستواها تسيير كل العمليات التي تصل إلى البنك والخروج منها إلى مجموعة الاستغلال، وتسهر على مساعدة المدير في إعطاء الكلمة الأخيرة.
3. خلية الإعلام والإجراءات: تراقب حسن المعدات الآلية.

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري -وكالة ثنية الحد تيسمسيلت-

4. مصلحة القروض: يضمن الإنعاش التجاري مهمة القيام بكل الإحصائيات المتعلقة بجميع منتجات البنك، ويقوم بدراسة كل المواقع التي يمكن أن تفتح فيها الوكالات التابعة، بالإضافة إلى تمثيل البنك في المعارض والملتقيات الوطنية، مع مراقبة الوكالات على حسن تصريف المنتج والعمل على جلب الزبائن.

5. خلية تحليل الائتمان: يقوم فيها بدراسة القروض، منها: قروض الاستثمار، قروض الاستغلال، قروض خاصة...

6. مصلحة المراقبة والالتزامات: يتم على مستواها متابعة حسن سريان القروض وكما لها الصالحية في التدخل في حالة عدم الوفاء أو تسديد أحد المقترضين.

7. المصلحة القانونية والمنازعات: تقوم هذه الأخيرة بكل العمليات المتعلقة بالقانون كتحصيل رهون وكل الضمانات، وتقوم بالمتابعة القضائية للأشخاص الذين لم يؤدوا ما عليهم من مستحقات، ويمكن تلخيص هذه المهام بصفة شاملة فيما يلي:

- تطوير النشاط التجاري.
- تقديم القروض العقارية بمختلف أنواعها.
- المشاركة في إعداد مخططات التنمية.
- إعداد دراسة السوق و تطوير المنتجات الجديدة.
- المشاركة في تحديد الأهداف التجارية للشبكة.

المطلب الثاني: متطلبات تحضر ملف القرض العقاري ودراسة مكوناته

أولاً: متطلبات تحضر ملف القرض العقاري

يقوم الجهاز البنكي بتأدية خدمات في إطار تقديم قروض بنكية لذوي الحاجة إليها خاصة في إطار شراء مسكن جديد، حيث يتوجب على المستفيد تقديم ملف طلب القرض إلى الجهة المقرضة التي لها كل التفويض بقبول الملف أو رفضه مع توضيح سبب الرفض أن لم يقبل الملف، مع احترام تسديد المبلغ المقترض وفض أقساط خلال فترات زمنية محددة.

1. شروط نجاح عملية تحضير هذا القرض:

إن الهدف الرئيسي للقرض الشعبي الجزائري هو التحفيز على القيام بالقروض العقارية، لأنها طويلة المدى لأجل تحقيق مصلحة تخدم البنك والزبون المستفيد معا، ويمكن التعبير عن هذه العلاقة بما يلي:

Crédit immobilier = engagement + confiance + promesse + temps

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري -وكالة ثنية الحد تيسميسيلت-

أي التزام مبني على أساس الثقة المطلقة بين الزبون والبنك، إذ يطلب المستفيد القرض من البنك ويتعهد بإرجاعه في مواعيد استحقاقه وفق فوائد متفق عليها، ولا بد أن تكون هناك مجموعة من الشروط الواجب توفرها في الشخص الموظف وهذا من أجل السير الحسن لهذه العملية.

شروط النجاح:¹

- يعتمد الزبون في تعاملاته على أشخاص مكلفين بتحضير الملف، حيث يتمتعون بقدرات عالية في هذا الاختصاص، حيث يقدم الزبون المعلومات اللازمة وتقديرات للمبالغ التي يجب دفعها، بالإضافة إلى شروط أخرى يجب على الزبون الاطلاع عليها، بحيث تعتبر عملية شراء مسكن جديد أهم استثمارات يقوم بها الفرد في حياته.
- الإلمام الواسع بالقوانين والتشريعات المتعلقة بالعقار، وقدرة الموظف المكلف بإيصال المعلومات اللازمة بصورة تدريجية ودقيقة بكل موضوعية.
- الخبرة والقدرة على إقناع الزبون لأجل شراء المسكن وتقديم المعلومات والمساعدات التي يحتاج إليها قبل اتخاذ القرار النهائي.

2. صفات الموظف المؤهل ومسؤولياته:

إن توفر مجموعة الصفات الحميدة لدى الموظف المؤهل تسهل إيصال المعلومة الكافية للزبون مع إقناعه بعملية الإقراض بطريقة دبلوماسية دون استهلاك وقت طويل لأجل ذلك، ومن أهم الصفات الواجب توفرها في الموظف المكلف بملف القرض العقاري نجمله فيما يلي:

- النزاهة: تعتبر هذه الصفة عامل أساسي للوصول إلى إقناع الزبون خصوصا عندما يتعلق الأمر بكيفية التعامل وإيصال المعلومة له، خاصة إن كان لديه الرغبة في شراء المسكن، ومن العوامل التي تقاس بها درجة النزاهة لدى الموظف العمل على تقديم التقديرات الواقعية للتكلفة التي يجب على الزبون دفعها لشراء مسكن، يضاف إلى ذلك تخصيص الوقت الضروري والكافي لاستكمال الإجراءات الإدارية واحترام القوانين المتعلقة بدراسة الطلب، ولهذا فالثقة ميزة هامة لخلق نطاق مملوء بالتفاهم والوضوح بين الزبون والموظف.
- الإلتقان في العمل: أي تكريس كل الجهود والإخلاص في العمل الذي على الموظف تأديته بأكمله وجه مما يترك انطباعا حسنا لدى الزبون ويزيد تعلقه بخدمات البنك.

¹: معلومات مقدمة من طرف نائب المدير بالوكالة السيد: "سعادي أحمد" يوم 2017/04/25، على الساعة 10:30 صباحا.

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

- الاحترافية في الإقناع بالشراء: وهي من الميزات التي تبرر مدى مهارات وقدرات الموظف المختص في تقديم النصائح للزبون بصورة مرضية، بحيث تتجلى من خلالها إعطاء لمحة كافية بكل المسائل المتعلقة بالرهن العقاري، وخذا لا يمكن أن يتحقق إلا عن طريق تكوين مهني متواصل في الميدان.

3. مسؤوليات الموظف المختص:

على غرار توفر مجموعة الصفات الحميدة لدى الموظف المؤهل تسهل إيصال المعلومة الكافية للزبون مع إقناعه بعملية الإقراض بطريقة دبلوماسية دون استهلاك وقت طويل لأجل ذلك، هناك مسؤوليات الموظف المختص في القيام بمقابلة مع الزبون وإجراء حوار معه حول إمكانية الحصول على القرض ومعرفة ما إذا كانت له المقدرة على شراء مسكن أم لا، حيث يقوم بتحديد النسب التالية للوقوف والتأكد من مقدرة الزبون على الوفاء الشهري للمستحقات الواجب دفعها، والمتمثلة فيما يلي:¹

يحدد نسبة القرض مقارنة مع قيمة شراء المسكن: يشترط عادة أن لا تتجاوز هذه النسبة % 80 من قيمة السكن المراد الحصول عليه، مثال: قيمة السكن تبلغ 2.800.000,00 دج فإن قيمة القرض لا يجب أن تتعدى 240.000,00 دج، والفرق المتبقي من قيمة السكن يمثل المساهمة الشخصية وكلما كانت هذه النسبة ضعيفة كلما كانت هناك ضمانات أكبر بالنسبة للبنك خصوصا في حالة عدم التسديد من طرف المقترض (الزبون) ولجؤه إلى بيع المسكن المرهون (الممول) وبيعه في السوق عن طريق المزايمة.

أما إذا كانت نسبة قيمة القرض إلى قيمة السكن مرتفعة فإن المخاطرة تكون أكبر وبذلك سوف يطلب من الزبون تقديم ضمانات إضافية أو تقديم سعر فائدة مرتفعة نسبيا وفي هذه الحالة قيمة المساهمة الشخصية المقدمة من طرف المستفيد تساوي 700.000,00 دج وقيمة القرض المقدمة من طرف البنك 1.400.000,00 دج الذي يمثل نسبة 50%، و 700.000,00 دج كإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL والمساهمة الشخصية منخفضة إذا المخاطرة تكون أكبر.

نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل: هذه النسبة تمثل القيمة الشهرية الواجبة الدفع من طرف الزبون للبنك، والمراد من تقييم هذه النسبة هو تحديد قدرة المقترض على الدفع المتعلق بالقرض، وكلما كانت هذه النسبة صغيرة كلما كان الاحتمال أكبر في قدرة الزبون على الدفع. أتينا بالمثال التالي:

¹: معلومات مقدمة من طرف نائب المدير بالوكالة السيد: "سعادي أحمد" يوم 2017/04/25، على الساعة 10:30 صباحا.

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري -وكالة ثنية الحد تيسمسيلت-

الدخل الإجمالي الشهري 30000,00 دج، المستحقات الشهرية 9000,00 دج، نسبة التسديدات الشهرية 30%، لذا يفضل أن لا تتجاوز التسديدات الشهرية 33% من الدخل الإجمالي وهي النسبة المتعارف عليها بالنسبة للفئات الاجتماعية ذات الدخل المتوقع، فإن هذه النسبة قد تصل إلى 40% بالاتفاق مع المعني بالأمر.

ثانيا: دراسة مكونات ملف طلب القرض

هناك إجراءات معينة يتم تحديدها بناء على المعطيات التي يتم تقديمها ضمن الملف المقدم لأجل الاستفادة من القرض، حيث يقوم المختص بدراسة مفصلة لهذا النوع من الملفات مع الاحتياط بأخذ الضمانات الطافية لأجل القبول أو عدمه وذلك باتباع الخطوات التالية:

1. مكونات الملف:

يقوم الموظف المختص بشؤون الإقراض بتحضير جملة من الوثائق والمعلومات لكي يتمكن من أخذ فكرة جيدة، قيمة القرض المراد الحصول عليه وموضوع الدراسة حاليا، وفي ما يلي ملف يشمل الوثائق الأساسية: (نسخة من عقد العمل، عنوان العقار المراد شراؤه، نسخة من كشف الراتب الشخصي للمعني، وكشف راتب الزوجة إن وجد، معلومات متعلقة بكل الديون الحالية و المستحقة).

2. دراسة الطلب على قرض شراء مسكن جديد:

1.1. معلومات أولية حول الزبون: على الزبون ملئ استمارة خاصة بالقرض، تقدم من طرف البنك بمساعدة الموظف المختص تحتوي هذه الاستمارة على مجموعة من المعلومات المتعلقة بالمقترض.

- معلومات شخصية: تتمثل في الاسم واللقب، تاريخ ومكان الازدياد، الحالة العائلية، عدد الأفراد، المتكفل بهم، العنوان الحالي، وعلى المستفيد أن يكون دقيقا في معلوماته.

- معلومات حول الوظيفة: بحيث تتضمن هذه المعلومات نوع الوظيفة، الرتبة الاختصاص، نوع العقد المبرم مع المؤسسة.

- معلومات حول الدخل: هذه المعلومات تعرفنا بالدرجة الأولى على قيمة الدخل الشهري سواء كان يخص الزوج أو الزوجة معا، ويقدر في هذه الحالة ب 30000,00 دج (مشارك بين الزوجين) مضافا إليه كل المداخيل الأخرى إن وجدت.

- معلومات عن الضمانات المقدمة: كرهن عقاري بما في ذلك قيمة القرض المطلوب لشراء المسكن والذي يتوافق مع النسبة المتفق عليها وقيمة المسكن في حد ذاته، وفي هذه الحالة تقدر قيمة القرض الممنوح

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

ب 1.400.000,00 دج، مع توضيح إن كان المسكن جماعي أو فردي والمساحة المقدرة في دراستنا ب (شقة بثلاثة غرف 60م²) والعنوان المتواجد فيه.

- الموجودات و الديون: تشمل هذه المعلومات الحساب الجاري البريدي، أو البنكي أو حسابات الادخار لدى القرض الشعبي الجزائري إن وجدت، مع الحسابات بالعملة الصعبة وعناوين البنوك المتعامل معها بالإضافة إلى التصريح بجميع الديون التي لم تسدد بعد.

2.2. معلومات أولية حول الملكية: تعتبر وثيقة الملكية المقدمة كضمان لازم للاستفادة من القرض العقاري، ومن أهم الوثائق التي يتضمنها الملف المرفق بالقرض، والهدف الرئيسي من تحليل الوثائق والمعلومات المتعلقة بالملكية هو مساعدة الموظف المختص في تحضير تقرير عن المخاطر الممكن الوقوع فيها في حالة قرار منح القرض. كما أن الملكية لها دور هام لأنها تعطي فكرة واضحة وشاملة عن صلاحيتها كرهن مقدم كضمان في حالة التهرب وعدم التسديد للمستحقات الواجبة الدفع شهريا من طرف الزبون نتيجة لظروف متعمدة أو طارئة، وبالتالي فإن التقييم الخاص للملكية بطريقة موضوعية وواضحة يعتبر ذا أهمية كبيرة جدا لأن الممول للقرض العقاري ليس باستطاعته معرفة القيمة السوقية بشكل دقيق، ولذلك فالمسؤولية تقع في كثير من الأحيان على المصلحة التي توكل إليها عملية التقييم.

حيث يمكن إجمال عملية التقييم فيما يلي: هي عبارة عن تقدير أو إعطاء رأي حول القيمة السوقية للعقار، فالقيمة السوقية هي التي تحدد مدى قناعة الموظف المختص بقبول العقار أم لا، ليتمكن من تجنب البنك أي مخاطرة مستقبلا، ترتبط عملية التقييم هذه بعدة عوامل، فالمقيم يكون من الطرفين من طرف الزبون والبنك وذلك للقيام بالإجراءات التالية:

- وصف الملكية: تتم عملية الوصف عن طريق تحديد الموقع الجغرافي والسكاني الذي توجد فيه الشقة (الملكية)، حيث لهذه الأخيرة علاقة بارترفاع وانخفاض قيمة الملكية، وتختلف من مكان لآخر على مستوى التراب الوطني، فتواجدها داخل المدينة الكبيرة يختلف عن تواجدها في منطقة معزولة أو بعبدة عن المدن.

- المحيط: يجب إعطاء فكرة محددة و واضحة عن المحيط الذي تتواجد فيه الملكية وذلك عن طريق إجراء تحليل للمرافق العامة ووسائل الراحة لتسهيل العيش (طرق، إنارة، توصيل الغاز، الكهرباء، الأمن، الهاتف، وسائل النقل...).

- الموقع: نستطيع القول أن للموقع أهمية قصوى في تحديد القيمة السوقية للملكية، كما يعتبر عاملا أساسيا لاتخاذ القرار في مجال منح القروض.

المبحث الثالث: إجراءات منح القروض البنكية العقارية و المحاور المحددة لها على مستوى

القرض الشعبي الجزائري (CPA)

يعد القرض العقاري بمختلف أنواعه (شراء سكن، بناء ذاتي، تهيئة سكن...) أهم منتج بنكي يقدمه القرض الشعبي الجزائري -بنك، لذا فهي تحرص على ضمان تغطيته و ذلك من خلال مجموعة الإجراءات التي تتبعها قبل منح القرض و كذا تحديد العوامل التي من خلالها تحدد قيمته.

و من خلال هذا المبحث سنتطرق إلى هذه الإجراءات و كذلك العوامل المحددة للقرض و للتوضيح أكثر تم اختيار قرض لبناء سكن ذاتي كحالة سنقوم بدراسة.

المطلب الأول : إجراءات منح القرض العقاري على مستوى القرض الشعبي الجزائري

1. سلطة اتخاذ القرار: تعد سلطة اتخاذ القرار بشأن طلب القرض هي من صلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القرض المسجلة في جدول أعمالها للبحث فيها و هذا ضمن الحدود الموضوعية. و سلطة القرار محددة حسب الجدول التالي:

الجدول رقم(04): حدود سلطة القرار

مبلغ القرض	لجان القرض
حتى مبلغ 2000000 دج و يمكن رفعه حسب قدرات الوكالة	الوكالة (CCA)
حتى مبلغ 10000000 دج	دائرة القروض للمديرية الجهوية (CRC)
إبتداءا من عشرة مليون دينار فما فوق	مديرية القروض للإدارة المركزية (CCC)

Source: « Manuel de procédure crédit hypothécaire aux particuliers », p A

1.4/1

2. سلطة التوقيع: سنبين في الجدول الموالي سلطة التوقيع في كل مستويات لجان القرض:

الجدول رقم (05): مستويات سلطة التوقيع

إمضاء قرارات منح القروض المتعلقة بسلطة CCA	مدير الوكالة
إمضاء عقود القرض مهما كان مستوى اتخاذ القرار CCA . CRC . CCC	
إمضاء قرارات منح القروض المتعلقة بسلطة CRC	مدير الشبكة
إمضاء قرارات منح القرض المتعلقة بسلطة CCC	مدير القرض

Source: «Manuel de procédure», op. cit , p A1.4/2

CCA: لجان القرض بالوكالة.

CRC: لجان القرض بالمديرية الجهوية.

CCC: لجان القرض بالإدارة المركزية.

3. تكوين ملف القرض:

لكل نوع من أنواع القروض العقارية هناك وثائق مشتركة بينهم و وثائق أخرى خاصة بكل نوع، و أهم الوثائق التي يجب أن تتوفر في ملف القرض العقاري هي:

- طلب القرض ممضي من طرف طالب القرض.
 - شهادة ميلاد، و بطاقة الإقامة.
 - بطاقة عائلية للمتزوجين، و شهادة الحالة الفردية.
 - نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف.
 - شهادة عدم الخضوع للضريبة.
 - مبرر الدخل: كشف الرواتب الحديثة للسنة الفارطة، معاش بالنسبة للمتقاعدين، راتب بالنسبة للأجراء، إنذار جبائي للتجار يتم تحريره من طرف مصالح الضرائب، شهادة العمل، تصريح سنوي للأجور لدى مصلحة التأمينات الاجتماعية (CNAS) للسنة الفارطة.
 - كفالة تضامنية إن وجد.
 - أمر بتحويل الدفعة الشهرية الخاصة بالقرض في حساب المستفيد لدى القرض الشعبي الجزائري -بنك الممضي عليه من طرف البنك الذي يتلقى فيه الزبون دخله الشهري.
 - تصريح بالاقطاع من الحساب للمقترض الذي له حساب جاري بريدي CCP.
 - الدفتر العقاري، رخصة البناء، و الشهادة السلبية، تقرير الخبير في الدراسة.
4. إيداع الملف على مستوى الوكالة:

ملف طلب القرض المكون من الوثائق القانونية يجب أن يتم إيداعه على مستوى وكالة القرض الشعبي الجزائري -بنك، مقابل تسليم وصل إيداع، و يجب أن يحمل هذا الأخير تاريخ الإيداع و يوقع من طرف المكلف بالقرض و يسجل على سجل طلبات القرض المخصص لهذا الشأن.

5. معالجة ملف طلب القرض:

بعد استلام الملف كاملا مقابل تسليم حق الإيداع تباشر الوكالة في دراستها و بالخصوص ما يلي:

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري -وكالة ثنية الحد تيسمسيلت-

1.5. التأكد من الوثائق المكونة للملف: على المكلف بالقرض التأكد من مطابقة و شرعية الوثائق المقدمة وذلك تفاديا لأية مشاكل، و من أهم الوثائق التي يجب التأكد منها هي:

- مبررات الدخل: فحص عناصر الدخل بروية و بحذر.
- شهادات الملكية المتوفرة: طبيعة الشهادة (موثقة، شهادة إدارية، دفتر عقاري...) تعريف المالك وطالب القرض و التأكد من أن العقار ليس ملكا لشخص آخر، أو لديه ملكية مشتركة.
- رخصة البناء: تعريف صاحب الحق، طبيعة الأشغال، مدة صلاحية الرخصة.

2.5. إعداد البطاقة التقنية: تعد البطاقة التقنية و تمضى من طرف المكلف بالقرض في ثلاث نسخ، و تؤشر من طرف المسؤول بالقرض المكلف بمراقبة الملف.

كما تقدم البطاقة التقنية لدراسة ملف طلب القرض إلى لجنة القرض للبحث فيها حسب عتبة القدرة على الالتزام.

- على مستوى الوكالة: يقوم المكلف بالقرض بإعداد البطاقة التقنية و يقدم الملف لمدير الوكالة للمراقبة والتأشير، ثم تقوم لجنة القرض بالوكالة بفحص البطاقة التقنية لتقديم الرأي و القرار المتعلق بالملف.

- على مستوى دائرة القروض للمديرية الجهوية: بعد معالجة ملف القرض من طرف لجنة القرض بالوكالة والموافقة عليه يتم إرساله إلى دائرة القروض للمديرية الجهوية، و ذلك في حالة تجاوز مبلغ القرض 2000000 دج.

- على مستوى المديرية المركزية: تفحص اللجنة المركزية للقرض الملفات التي ليست من سلطة اللجان الأخرى و تقرر القروض الموافق منحها.

- معاينة بطاقة الزبائن (Centrale des risque): تبقى هذه المراقبة ضرورية قبل تبليغ الزبون و تكوين الملف و التأكد من:

- إن كان طالب القرض قد استفاد من قبل من قرض لدى أي بنك.
- و أن طالب القرض ليس في وضعية زبون غير منتظم الدفع ويثبت ذلك بشهادة تسديد منتظم لدى الوكالة التي استفاد منها من قرض سابق.

بدلالة عتبة الالتزام الهيئة المختصة بالوكالة تعد قرار القرض، بعد موافقة الزبون و بعد التأكد من أن الشروط الموضوعية في قرار المنح القرض قد تمت، يعد المسؤول عن القرض بالوكالة عقد القرض و يقدم لمدير الوكالة للتوقيع عليه مع الحرص على إمضاء الزبون، و بمجرد توقيع و تأريخ العقود تباشر الوكالة في تنظيم الضمانات التي ستقدم.

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

- عمولة الدراسة و التسيير: و تمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض و هي محددة كما يلي:
- الجدول رقم (06): تقسيمات عمولة التسيير و الدراسة

مبلغ القرض	عمولة التسيير و الدراسة
حتى 2000000 دج	1000 دج
من 2000000 دج إلى 10000000 دج	1500 دج
أكثر من 10000000 دج	2500 دج

Source: «Manuel de procédure», op. cit , p A1.4/9

- عمولة الالتزام: تمثل مصاريف تحويل الأموال و هي محددة ب 01% و تطبق على مبلغ القرض غير المستعمل شهريين بعد إمضاء القرض.

● تحديد ثمن عمولة الالتزام:

- أثناء التنازل عن أول شريحة لا يتم تطبيق عمولة الالتزام إذا كان القرض قد استعمل جزئيا أو كليا في الشهرين بعد إمضاء العقد.

- في حالة ما إذا استعمل القرض بعد الشهرين تحسب العمولة على أساس عدد الأيام بعد هذين الشهرين، و تحسب العمولة كما يلي:

$$\text{العمولة} = \frac{\text{مبلغ القرض} \times 01\% \times \text{عدد الأيام}}{365}$$

- و في حالة تعدد الدفعات فإن عدد الأيام أو الفترة التي تحسب على أساسها العمولة يتم حسابها كما يلي:

$$\text{العمولة} = \frac{\text{المبلغ الغير مستعمل} \times 01\% \times \text{الفترة}}{365}$$

الفترة = تاريخ الدفعة الجديدة - تاريخ آخر دفعة

- تغيير معدل الفائدة: مراجعة معدل الفائدة المدرج في العقد الرهني تتم دوريا على الأموال المتبقية (القرض المتبقي) عدا الدفعات المتأخرة.

- تسليم الدفعات لا يتم إلا بعد الحيازة على الضمانات اللازمة:

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري -وكالة ثنية الحد تيسمسيلت-

○ تسجيل الرهن من طرف الموثق.

○ إعداد شهادة الكفالة إذا لزم الأمر.

○ اكتتاب التأمين.

و يتم تسليم الدفعات بالشكل التالي:

✓ بالنسبة لقروض الحياةزة (شراء سكن لدى الخواص، سكن ترقوي...):

○ يتم الأمر عند مكتب الموثق مع إرسال رسالة تسليم الشيك.

○ تقوم الوكالة بالتأكد من أن الموثق قد هياً جميع الوثائق اللازمة لإتمام العملية و تسجيل الرهن من

الصف الأول لفائدة البنك.

○ مصاريف الموثق، رسوم التسجيل و أخرى يتحملها الزبون.

✓ بالنسبة لقرض البناء:

○ الدفعة الأولى: تتم حسب شهادة افتتاح الورشة يعدها مهندس أو مكتب دراسات معتمد لدى

القرض الشعبي الجزائري -بنك، و التقرير التقني يتم.

○ الدفعة الثانية: عند بداية الأشغال الكبرى حسب التقرير التقني.

○ الدفعة الثالثة: عند نهاية الأشغال الكبرى حسب التقرير التقني.

و في ما يلي جدول يوضح كيفية تسليم الدفعات:

الجدول رقم (07): كيفية تقديم القروض للخواص و الفوائد و المدد المطبقة

نوع القرض	المبلغ	كيفية تسليم الدفعات	شروط تسليم الدفعات
<u>البناء</u> 70 % من القيمة المقدرة	أقل من 200000 دج	دفعة واحدة	تقدم الأشغال الكبرى على الأقل بنسبة 50 % حسب التقرير التقني
<u>توسيع</u> 60 % من القيمة المقدرة	بين 200000 دج و 400000 دج	الدفعة الأولى 50 % الدفعة الثانية 50 %	. عند بداية الورشة . نهاية الأشغال الكبرى

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري -وكالة ثنية الحد تيسمسيلت-

تجهيز	أكثر من 400000 دج	الدفعة الأولى 40 % الدفعة الثانية 30 % الدفعة الثالثة 30 %	. عند بداية الورشة . بداية الأشغال الكبرى . نهاية الأشغال الكبرى
تهيئة	في حدود 30 % من قيمة الضمان	دفعة واحدة	تقدم كشف يبين فيه بداية الأشغال
شراء مسكن أو أرض	80 % من قيمة الأرض مهما كانت قيمتها	دفعة واحدة	بين أيدي الموثق
شراء مسكن بيع على التصميم	80 % من القيمة	على عدة دفعات حسب العقد	في حساب المقاول

Source: «Manuel de procédure», op. cit, p A1.4/13

يوضح الجدول التالي شروط اللازمة لتسليم الدفعات:

الجدول رقم (08): كيفية تقديم القرض للخواص و الفوائد و المدد المطبقة في حدود الضمان

نوع القرض	المبلغ	كيفية تسليم الدفعات	شروط تسليم الدفعات
تعاونيات	70%	الدفعة الأولى 20 %	. تقديم تقرير افتتاح الورشة و بداية الأشغال يعدها مهندس أو مكتب دراسات معتمد
عقارية	من القيمة المقدرة	الدفعة الثانية 30 % الدفعة الثالثة 30 % الدفعة الرابعة 20 %	. تقديم تقرير تقني نهاية الأشغال الكبرى القاعدية . تقديم تقرير تقني نهاية الأشغال الكبرى الهيكلية . تقديم التقرير التقني لتقدم الأشغال الثانوية

Source: «Manuel de procédure», op. cit , p A1.4/14

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

كل ما يخص الزبون المدخر (معدل، مدة، قيمة) مقدم في الجدول التالي:

الجدول رقم (09): معدلات الفائدة و المدد المطبقة على القروض الخواص للزبون المدخر

نوع القرض	مبلغ القرض	المعدل المطبق	مدة القرض
1. <u>الحيازة</u> 1. شراء مسكن جديد لدى ترقوي 2. شراء لدى الخواص مسكن قديم ، جديد ، أو في طور الإنجاز 3. شراء سكن حسب صيغة البيع على التصميم	على الأكثر 80 % من الثمن المصرح به	8,5 %	20 سنة على الأكثر بدون فترة تأجيل
2. <u>البناء</u> 1. بناء مسكن ذاتي في إطار البناء الذاتي أو التعاوني 2. توسيع ، تجهيز سكن	على الأكثر 70 % من القيمة المقدرة على الأكثر 60 % من القيمة المقدرة	8,5 %	20 سنة على الأكثر مع فترة تأجيل سنتين
3. <u>التهيئة</u>	على الأكثر 50 % من القيمة المقدرة و أكثر من 30 % من القيمة الحقيقية للضمان	8,5 %	5 سنوات على الأكثر بدون فترة التأجيل
4. <u>شراء أرض للبناء</u>	على الأكثر 80 % من سعر التخلي	8,5 %	10 سنوات على الأكثر بدون فترة التأجيل

Source: «Manuel de procédure», op. cit , p A1.4/15

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

كل ما يخص الزبون الغير المدخر (معدل، مدة، قيمة) مقدم في الجدول التالي:

الجدول رقم (10): معدلات الفائدة و المدد المطبقة على القروض الخواص للزبون غير المدخر

مدة القرض	المعدل المطبق	مبلغ القرض	نوع القرض
على الأكثر 10 سنوات بدون فترة التأجيل	10,25 %		<u>1 . الحياة</u> 1 . شراء سكن جديد لدى ترقوي
على الأكثر 10 سنوات بدون فترة التأجيل	10,25 %	على الأكثر 80 % من المبلغ المصرح به	2 . شراء لدى الخواص سكن قديم ، جديد أو في طور الإنجاز
على الأكثر 10 سنوات بدون فترة التأجيل	10,25 %		3 . شراء سكن حسب صيغة البيع على التصميم
على الأكثر 10 سنوات مع فترة تأجيل سنتين	10,25 %	على الأكثر 70 % من القيمة المقدرة	<u>2 . البناء</u> 1 . بناء مسكن ذاتي في إطار البناء الذاتي أو التعاوني
على الأكثر 10 سنوات مع فترة تأجيل سنتين	10,25 %	على الأكثر 60 % من القيمة المقدرة	2 . توسيع ، تجهيز سكن
5 سنوات على الأكثر بدون فترة التأجيل	10,25 %	على الأكثر 50 % من القيمة المقدرة و أكثر من 30 % من القيمة الحقيقية للضمان	<u>3 . التهيئة</u>
10 سنوات على الأكثر بدون فترة التأجيل	10,25 %	على الأكثر 80 % من سعر التخلي	<u>4 . شراء أرض للبناء</u>

Source: «Manuel de procédure», op. cit, p A1.4/16

المطلب الثاني: المحاور المحددة لقيمة القرض على مستوى البنك محل الدراسة

تتمثل محددات قيمة القرض في أربع محاور تقريبا و هي:

1. الفوائد: تتحدد فوائد القرض حسب معيار الادخار، فبالنسبة لغير المدخر فإنه يطبق عليه معدل فائدة يقدر بـ 7,75 %، أما المدخر فإنه يستفيد من معدل فائدة أقل يقدر بـ 6,5 % (معدلات قابلة للتغير) بالإضافة إلى أن خاصية المدخر تحدد القيمة النظرية للقرض و التي تعادل 20 مرة مجموع الفوائد المتحصل عليها إلى غاية تاريخ طلب القرض.

مثال :

مجموع الفوائد	قيمة القرض النظرية
2500 دج	$2500 \times 20 = 50000$ دج
30000 دج	$30000 \times 20 = 600000$ دج

- أقدمية الدفتر (للسكن أو الشعبي) أو حساب احتياط لأجل يجب أن تكون على الأقل ثلاث سنوات عند تاريخ طلب القرض.
- مجموع الفوائد إلى يوم طلب القرض يجب أن يكون يساوي على الأقل 2500 دج.
- فوائد (الزوج، الأب، الأم، الأبناء، الإخوة أو الأخوات) تؤخذ بعين الاعتبار.
- فوائد الدفع لأجل محدد المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالقرض الشعبي الجزائري مقبولة أيضا.
- يمكن الحصول على شهادة تنازل على حقوق الفوائد على مستوى وكالة البنك، يكفي أن يقدم:
- كشف الفوائد أو تنازل من المؤسسة الموظفة.
- شهادة ميلاد عائلية تثبت الرابطة العائلية للمتنازل.
- يمكن لغير الموفر الاستفادة من هذه الميزة الحاصل عليها الزوج أو الطفل القاصر.
- الرواتب: تحدد قاعدة حساب قيمة القرض، باستثناء: (العلاوات الاستثنائية، المداحيل المتأخرة، الساعات الإضافية، المستحقات المقتطعة من القروض الممنوحة وهذا في حالة حصوله على قرض من قبل).
- لتتحصل في الأخير على الراتب الشهري الصافي الذي يمكن للبنك الاعتماد عليه لتسديد مستحقات أو أقساط القرض، المستحقات المقتطعة من الراتب لتسديد القرض هي حسب الجدول التالي:

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

الجدول رقم (11): نسبة المستحقات المقطوعة من الراتب لتسديد القرض

نسبة التسديد	الراتب الشهري الصافي
30 %	أقل أو يساوي 4 مرات الحد الأدنى للراتب
40 %	أكثر من 4 مرات أو أقل من 9 مرات الحد الأدنى للراتب
45 %	أكثر أو يساوي 9 مرات أو أقل من 10 مرات الحد الأدنى للراتب
50 %	من 10 مرات إلى 11 مرة الحد الأدنى للراتب
55 %	أكثر من 11 مرة الحد الأدنى للراتب
30 %	الراتب الصافي المدون بالعملة الصعبة قبل التحويل و بعد الاقتراع من الراتب الأدنى المضمون من طرف البلد المقيم به (للجزائريين المقيمين خارج الجزائر)

المصدر: وثيقة مقدمة من طرف مسؤول في القرض الشعبي الجزائري

الحد الأدنى للراتب يساوي حاليا 10000 دج.

و تجدر الإشارة هنا إلى الطرق التي وضعها القرض الشعبي الجزائري -بنك،. لخدمة مقترضيه و ذلك من أجل رفع أو دعم قدرتهم الاقتراضية و المتمثلة في صيغة الكفيل (Caution) أو صيغة التدين المشترك (Codébiteur).

- الكفيل (Caution): يمكن رفع القدرة المالية للمقترض بضم راتب أحد الأقارب: الزوج، الزوجة، الآباء، الأبناء، الإخوة و الأخوات، الذين لديهم راتب منتظم بحيث يمكنهم تقديم دعم كالأتي:
- يدخل الزوج أو الزوجة في عملية الاقتراض بنسبة 30 % من الراتب الصافي.
- يدخل أفراد آخرون في عملية الاقتراض بنسبة 15 % من الراتب الصافي، دون أن تتعدى القيمة المحملة 60 % من دخل المقترض.

يقوم الكفيل بملاً طلب الدعم التضامني، كما يقوم بملاً عقد يقدمه له القرض الشعبي الجزائري -بنك، تدل أيضا على دعمه للمقترض، يمضيها و يصادق عليها، دون أن ينسى المقترض بالتوازي دفع مستحقات التأمين على الوفاة في وكالة التأمين المتعاقدة مع CPA -بنك، حسب قيمة القرض الممنوح و التي تجدد سنويا إلى غاية التسديد الكامل للقرض.

و هكذا في حالة عدم استطاعت المقترض دفع المستحقات يتحمل عنه الداعم أو الكفيل تسديدها. و أهم الوثائق التي يجب أن ترفق ملف الكفيل هي: كشف الراتب، شهادة الميلاد، شهادة عائلية تثبت القرابة.

الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة ثنية الحد تيسمسيلت -

- صيغة التدين المشترك (Codébiteur): وضعت صيغة التدين المشترك أيضا من أجل رفع القدرة المالية للمقترض على التسديد، إذ أن التدين المشترك يسمح لأي شخص مادي الحصول على قرض عقاري لدى القرض الشعبي الجزائري -بنك، و دون تفرقة مع شخص مادي آخر أي و كأنه قرض واحد يمنح لشخصين، و يجب أن تقدم وثائق تثبت أن لديهما دخل دائم و منتظم، كما لا يجب أن تتعدى مستحقات التسديد 60 % من الدخل الشهري للمدين الذي لديه الدخل المرتفع.

أما بالنسبة لفوائد الموفر فإنها تؤخذ بعين الاعتبار إذا كان أحدهما يملك هذه الخاصية.

مثال: مقارنة المستحقات و قيم القروض

<u>بتدين مشترك</u>	<u>بدون تدين مشترك</u>
الراتب الرئيسي : 20000 دج	الراتب : 20000 دج
قدرة التسديد : 30 %	قدرة التسديد : 30 %
التسديد الشهري : 6000 دج	التسديد الشهري : 6000 دج
راتب المدين الآخر : 15000 دج	قيمة القرض : 800000 دج
قدرة التسديد : 30 %	المدة : 30 سنة
التسديد الشهري : 4500 دج	
القدرة الإجمالية للتسديد: 6000 دج + 4500 دج = 10500 دج	
قيمة القرض: 1398000	
المدة : 30 سنة	

2. السن:

. أقصى مدة لتسديد القرض 30 سنة قابلة للتقليص حسب رغبة المقترض.

. السن الأقصى للمقترض هو 70 سنة.

3. قيمة العقار:

قد تصل قيمة القرض إلى 90 % من قيمة العقار و المحددة في تقرير معاينة الملكية و المحررة من طرف مكتب دراسات أو هندسة معتمد.

يعتبر الملك العقاري للمقترض بمثابة الضمان الذي سيكون موضع الرهن من الدرجة الأولى شرعي أو باتفاق لصالح القرض الشعبي الجزائري، طيلة مدة القرض.

خلاصة

لقد قمنا في هذا الفصل بتقييم القرض الشعبي الجزائري، كوكالة مانحة القرض، بحيث تطرقنا لمصلحة القرض التي تتكفل بدراسة ملفات طلب القرض وهذا عن طريق الدراسة التي يقوم بها المكلف بالزبائن ورئيس مصلحة الاستغلال، ويتم إصدار قرار منح القرض عن طريق موافقة مدير الوكالة، وفي الحالات التي يكون فيها المبلغ المطلوب يتجاوز سلطة القرار في منح القروض التي تمتلكها الوكالة يتم نقل ملف طلب القرض إلى السلطات العليا وهذا حسب المبلغ المطلوب.

و قد تعرفنا في هذا الجانب التطبيقي للعمل مختلف المراحل التي يمر بها دراسة طلب القرض العقاري من أجل تحديد الرفض أو القبول بشأنه، ثم رأينا بعد ذلك كيف تتم دراسة ملف المقترض الذي قبل طلبه و ذلك تفاديا لأية مخاطر مستقبلية قد تحول دون استرداد البنك للقرض الممنوح.

بالإضافة إلى أننا استطعنا أن نتعرف من خلال هذه الدراسة على أهم المحاور المحددة للقرض العقاري و مختلف الشروط المرافقة له، وأيضا كيفية تحديد معدل الفائدة من المدخر إلى غير المدخر.

خاتمة عامة

حاولنا من خلال هذه الدراسة سواء من الناحية النظرية أو التطبيقية أن نبين مختلف الإجراءات و المراحل التي تمر بها القروض بصفة عامة و القروض العقارية موضوع البحث بصفة خاصة، مشيرين إلى حجم المخاطر المحاطة بهذه الأخيرة مع مختلف الضمانات التي يجب أن ترافق كل قرض عقاري للرفع من هامش الأمان لدى البنك. و قد قمنا أيضا بإعطاء فكرة عن مفهوم العمليات العقارية و كل ما يتعلق بها من مراحل و أنواع، مع سرد الطرق المختلفة الكلاسيكية منها و الحديثة المتعلقة بتمويل السكن و المنتهجة من طرف الدولة.

كما سلطنا الضوء من خلال الدراسة التطبيقية على القرض الشعبي الجزائري، من خلال تقديمه للقروض في مجالات العقارات الذي أدرج هذا النوع من القروض ضمن مهامه لحاجة الأشخاص إليه حيث أصبح حديث الساعة، و تطرقنا إلى أهم الإجراءات حول الحصول على القروض العقارية و الوثائق الخاصة بالزبون لتخضع لدراسة معينة بناء على معطيات محددة من طرف البنك لأجل تفادي المخاطر المحتمل وقوعها، لتأتي المرحلة الحاسمة المتمثلة في اتخاذ القرار من طرف وكالة القرض الشعبي الجزائري.

نتائج الدراسة:

- القروض العقارية ذات أهمية اقتصادية و اجتماعية بالغة إذا أحسن استغلالها.
- لا يمكن لأي قرض عقاري أن يخلو من المخاطر مهما احتاط البنك، إذ أن الضمانات التي يطلبها البنك من الزبون ليست الهدف و إنما هي الوسيلة التي يلجأ إليها كآخر حل في حالة وقوع إحدى المخاطر المتوقعة لاسترداد الأموال المقترضة.
- فرض البنك شروط و معايير دقيقة للحصول على القروض العقارية بمختلف أنواعها.
- تعدد مصادر البنك في جمع البيانات و المعلومات يعبر عن رغبته الفعلية في التأكد من صحة و حقيقة العميل طالب القرض.
- التأكد من صحة المعلومات و البيانات المقدمة من طرف طالب القرض مرحلة لا يمكن الاستغناء عنها ليضمن البنك استرداد القروض الممنوحة.
- احترام البنوك لإتباع السياسة المثلى و الإجراءات المتبعة لمنح القروض وذلك لأجل مراعاة الضمانات الكافية و التي تجنب البنك من الوقوع في مخاطر قد تؤدي به إلى الإفلاس.
- تعدد العمليات العقارية بتعدد احتياجات الفرد.
- زيادة الإقبال على القروض العقارية لدى القرض الشعبي الجزائري نظرا لتفاقم حدة أزمة السكن.
- لتقدير قيمة القرض العقاري يعتمد البنك على أربع عناصر هي: الفائدة، الراتب، السن، قيمة العقار.
- كثرة الإجراءات و الوثائق المطلوبة من الزبون المقترض للتأكد من قدرته على التسديد و صحة أقواله.

اختبار نتائج فروض الدراسة:

- القرض العقاري هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن، وهو ذو أهمية اقتصادية و اجتماعية بالغة إذا أحسن استغلالها.
- يعتمد البنك عند اتخاذ قرار منح القروض العقارية على معايير عملية دقيقة، إذ فرض البنك شروط و معايير دقيقة للحصول على القروض العقارية بمختلف أنواعها.

- تتم عملية التمويل العقاري وفق ثلاث عناصر أساسية هي: تحديد الحاجة بدقة، البحث عن مصادر التمويل و دراسة المخاطر.

- يسعى القرض الشعبي الجزائري عن طريق تقديم خدمات مختلفة من خلال القروض المتنوعة، سواء كانت طويلة أو متوسطة أو قصيرة الأجل للمساهمة في تنمية قطاع السكن.

الاقتراحات و التوصيات:

- يجب أن ترقى الوكالة للمستوى الذي يمكن من خلاله الاعتماد عليها في هياكل الاستقبال والمعالجة ويجب أن تكون على مقياس يقبل بجميع الزبائن مهما كان نشاطهم، وتقديم خدمات جيدة ومعاملة فعالة.

- تخفيض معدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية لاستقطاب عملاء جدد، مع الأخذ بعين الاعتبار عدم إلحاق الضرر بالبنك.

- تشجيع الاقتراض في مجال التمويل العقاري عن طريق تقليص إجراءات و تحسين معاملات البنك مع الزبائن.

- ضرورة إدخال تكنولوجيا متطورة و العمل على إحداث نظام معلوماتي من أجل ضمان سرعة و سهولة العمليات و جلب متعاملين آخرين.

- إنشاء هيئة متخصصة لدراسة المخاطر المترتبة بالقرض العقاري قبل منحه، و بالتالي معرفة وضعية البنك مستقبلا في حالة حدوث هذه المخاطر.

- الاستفادة من الخبرات الأجنبية في مجال البنوك العقارية.

- خلق بنوك عقارية متخصصة في منح القروض العقارية و تمويل السكن.

المراجع و المصادر

أولاً- المراجع و المصادر باللغة العربية:

1 - الكتب:

- 01 - رضا رشيد عبد المعطي، محفوظ أحمد جودة، "إدارة الائتمان"، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 1999.
- 02 - لطرش الطاهر، "تقنيات البنوك"، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 03 - عبد الحميد عبد المعطي، "المصارف الشاملة عملياتها وإدارتها"، الدار الجامعية الإسكندرية، مصر، 2000.
- 04 - شاعر الفزويني، "محاضرات في اقتصاد البنوك"، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2008.
- 05 - عبد الحميد عبد المطلب، "المصارف الشاملة وإدارتها"، الدار الجامعية الإسكندرية، القاهرة، مصر، 2000.
- 06 - حنفي عبد الغفار، "إدارة المصارف و تطبيقاتها"، دار المعرفة الجامعية الاسكندرية، القاهرة، مصر 2000.
- 07 - الحمزاوي محمد كمال خليل، "اقتصاديات الائتمان المصرفي"، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000.
- 08 - الزيدانين جميل سالم، "أساسيات في الجهاز المالي"، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة و النشر، عمان، 1999.
- 09 - عبد الله خالد أمين، "العمليات المصرفية"، دار وائل للطباعة و النشر، عمان، 1998.
- 10 - حنفي عبد الغفار، "إدارة المصرف"، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2002.
- 11 - صادق مدحت، "أدوات وتقنيات مصرفية"، دار غريب للطباعة و النشر و التوزيع، القاهرة، مصر، 2001.
- 12 - القولي أسامة محمد، شهاب مجدي محمد، "مبادئ النقود والبنوك"، دار الجامعة الجديد للنشر الإسكندرية، 1997.
- 13 - سيف النصر سعيد، "دور المصارف في استثمار أموال العملاء"، مؤسسة شباب الجامعة الإسكندرية، 2000.
- 14 - بن حسين بن أحمد الحسيني أحمد، "خطابات الضمان المصرفية"، مؤسسات شباب الجامعة، الإسكندرية، 1999.
- 15 - مختار ابراهيم، "التمويل المصرفي منهاج لاتخاذ القرارات"، مكتبة الانجلو المصرية، القاهرة، 1993.

- 16 - حسن صلاح الدين، "إدارة أموال وخدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية الاقتصادية"، دار الوسام للنشر، الإمارات، 1992.
- 17 - الشواربي عبد الحميد مُجَّد، "إدارة المخاطر الائتمانية"، منشأة المعارف الإسكندرية، 2002.
- 18 - الخصريي محسن احمد، "الائتمان المصرفي"، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة، 1987.
- 19 - عبد المطلب عبد الحميد، "العولمة و اقتصاديات البنوك"، الدار الجامعية، مصر.
- 20 - هندي منير ابراهيم، "إدارة المصارف التجارية مدخل اتخاذ القرارات"، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2000.
- 21 - عبد الله خالد أمين، "التدقيق والرقابة في البنوك"، طبعة الاولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 1998.
- 22 - حماد طارق عبد العال، "تقييم أداء المصارف التجارية"، تحليل العائد والمخاطرة، دار الجامعية، الإسكندرية، 1999.
- 23 - عبد الحق أبو عتروس، "الوجيز في البنوك التجارية عمليات تقنيات وتطبيقات"، جامعة منتوري، قسنطينة.
- 24 - هندي منير إبراهيم، "إدارة البنوك التجارية مدخل اتخاذ القرارات"، الطبعة الثالثة، مركز الدلتا للطباعة، مصر، 1996.
- 25 - بلطاس عبد القادر، "استراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، ديوان المطبوعات الجزائرية، 2007.
- 26 - بلطاس عبد القادر، "الاقتصاد المالي والمصرفي"، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001.
- 27 - ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، (دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات مقارنة)، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، مصر، الطبعة الأولى، 2002.
- 28 - عقل مفلح مُجَّد، "وجهات نظر مصرفية"، الطبعة الأولى، مكتبة المجتمع العربي، عمان، الأردن، 2006.
- 29 - عبد الله خالد أمين، "العمليات المصرفية"، الطبعة الرابعة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003.
- 30 - القاضي هشام مُجَّد، "التمويل العقاري، (دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة)"، الطبعة الأولى، مركز الاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، دار الفكر الجامعي إسكندرية- مصر، 2012.
- 31 - الحاج طارق، مبادئ التمويل، الطبعة الأولى، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2010.
- 32 - النجار فريد راغب، "الاستثمار والتمويل والرهن العقاري (الاقتصاديات- المخاطر- إعادة الهيكلة)"، الطبعة الأولى، الدار الجامعية الإسكندرية- مصر، 2009.

33 - السبك صبري مصطفى حسن، "القرض المصرفي، كصور من صور الائتمان و أداة للتمويل دراسة مقارنة بين التعامل المصرفي والفقہ الإسلامي"، قطعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2011.

34 - شحاتة حسن حسين، "صيغ التمويل العقاري المعاصرة، في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها)"، جامعة الأزهر، الطبعة الأولى، 2007.

2 - الأطروحات الجامعية والمحاضرات:

35 - عبادي فاطمة الزهراء، "دور التحليل المالي في البنوك التجارية من أجل منح قروض الاستغلال"، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في علوم التسيير، المدية، 2003.

36 - العمودي محمد الطاهر، "الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2011-2012.

37 - بن يحيى محمد، "واقع السكن في الجزائر و استراتيجيات تمويله"، مذكرة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة أبي بكر بالقايد- تلمسان 2011-2012.

38 - عمورة دليلة، قراوي شهيرة، "تقنيات منح القروض العقارية"، مذكرة ليسانس، معهد العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2004.

39 - أ. سيف سعيد، "مذكرة تمويل السكن"، ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، الجزائر، 2000-2001.

40 - إبراهيمي جوهر، قويدري فايزة، "القرض العقاري في القرض الشعبي الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية، جامعة سعد دحلب البلدية 2003-2004.

41 - خالدي زينب، "تقييم المخاطر في البنوك"، مذكرة لنيل شهادة ليسانس في العلوم التجارية، جامعة المدية، 2009.

42 - كنزاي عزيزة، عتيق كوثر، "قرض الترقية العقارية"، مذكرة التخرج لنيل شهادة ليسانس، معهد العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، دفعة 2004.

43 - شيخة سميحة، "التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية" (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك)، وكالة ورقة، مذكرة الماستر (غير منشورة)، جامعة قاصدي مرباح ورقة، 2014.

44 - المطيري فواز بن خلف اللويحي، "الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري (دراسة تأصيلية مقارنة)"، مذكرة دكتوراه (غير منشورة)، جامعة نايف العربية، الرياض، السعودية، 2011.

45 - بوزيدي اليأس، "حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية"، مذكرة ماستر (غير منشورة) جامعة تلمسان، 2012.

3 - وثائق ومنشورات البنك محل الدراسة:

46 - الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن وميزاته، دليل متوفر على مستوى بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة ثنية الحد تيسمسيلت.

47 - أنواع العمليات العقارية، دليل متوفر على مستوى بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة ثنية الحد تيسمسيلت.

4 - المقابلات الشخصية:

48 - رئيس مصلحة القروض السيد: "بن صافية عبد القادر" في القرض الشعبي الجزائري.

49 - رئيس مصلحة الزبائن السيد: "طرفاي محمد" في القرض الشعبي الجزائري.

50 - نائب المدير السيد: "سعادي أحمد" في القرض الشعبي الجزائري.

المصادر

51 - التطور التاريخي لرأس المال القرض الشعبي الجزائري، وثيقة مقدمة من طرف شبكة استغلال القرض الشعبي الجزائري.

52 - الهيكل التنظيمي لمديرية القرض الشعبي الجزائري، تقرير من طرف قسم الإنعاش التجاري، القرض الشعبي الجزائري.

53 - المرسوم التنفيذي، رقم 66-366 المؤرخ في: 1966/12/29.

54 - معلومات مقدمة من طرف: نائب المدير، رئيس مصلحة القرض ورئيس مصلحة الزبائن.

ثانيا- المراجع و المصادر باللغة الأجنبية:

55- « Manuel de procédure crédit hypothécaire aux particuliers»

56- Ammour Benhlime, **pratique de technique bancaires**, dahlab, Alger.

57- Direction du crédit aux particuliers (CNEP), et le fond de garantie et caution mutuelle de la promotion immobilière « **Séminaire sur la vente sur plan** », Alger 2000.