



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الجيلاي بونعاما - خميس مليانة  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم المالية والمحاسبة



العنوان:

**القروض العقارية في البنوك التجارية  
لبنك الفلاحة والتنمية الريفية  
-وكالة جندل-**

مذكرة مقدمة لنيل شهادة مقدمة لاستكمال المتطلبات نيل شهادة  
ماستر أكاديمي في العلوم المالية والمحاسبة  
تخصص: محاسبة وتدقيق

إشراف الأستاذ:

عبد القادر خداوي مصطفى

إعداد الطالب(ت)ين:

حبيش محمد

حمودة سيدهم عبد الرحمن

لجنة المناقشة:

د.	بوزيان رحمانى جمال	رئيسا
د.	عبد القادر خداوي مصطفى	مشرفا ومقرا
د.	يغداي يلال	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021





# الأهداء

إلى من كرمهما الله في كتابه الحكيم بعد  
بسم الله الرحمن الرحيم ولا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل  
لهما قولا كريما"

إلى من حملتني وهنا على وهن وسهرت علي الليالي لأبلغ المعالي إليك  
أماه الحنونة يا أطيب رحيق في الوجود حفظك الله وأطال في عمرك  
إلى الذي لا أنسى فضله علي لما قدمه لي لأرى النور إلى من كان له الفضل  
في رعايتي وتعليمي إلى الذي كانت نصيحته لي لا تفارق شفثيه إليك يا أبي  
حفظك الله وأطال في عمرك

إلى من هم سندي كل إخوتي وأخواتي الأعمام  
إلى الريحانة العطرة التي لا تحلو الحياة إلا بها أختي وئام  
الحبيبة

إلى من كان سندي ماديا ومعنويا  
إلى كل أقبائني خاصة جدي وجدتي الغاليين  
إلى كل أصدقائي المقربين الذين يعتبرون  
سندي لي.

حبيش محمد

حمودة سيدهم عبد الرحمن

# شكر وتقدير

نتقدم بكل معاني الشكر والتقدير

إلى أستاذنا المشرف

عبد القادر خداوي مصطفى

الذي كان سندنا لنا

دون أن ننسى المؤطر علي آغا علي الذي أمدنا بكل ما نحتاجه

من معلومات قيمة ووقف معنا خلال فترة التربص

وإلى كل موظفي بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

وأخيرا نود أن نشكر كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إنجاز

تقرير تربصنا هذا ونخص بالذكر بن سعدة فاطمة الزهراء



## المخلص:

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 لما تمثله من نسبة كبيرة ضمن انشطتها العاملة وقد اتضح ذلك عند دراسة الميزانيات المجمعة للبنوك التجارية في دول مجلس التعاون الخليجي. ويضاف إلى ذلك أن ارتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك التجارية يشير دائما إلى تقاوم أهمية الفوائد والعمولات وما في حكمها كمصدر لإيرادات والتي تمكن من دفع الفائدة المستحقة للمودعين في تلك البنوك وتدبير وتنظيم ملائم من الأرباح مع إمكانية احتفاظ البنك بقدر من السيولة لمواجهة احتياجات السحب من العملاء.

**الكلمات المفتاحية:** القروض العقارات، البنك بنك الفلاحة والتنمية الريفية، أهمية القروض، القروض العقارية، الفائدة .

## Abstract:

Bank loans are the main resource on which the bank depends for its revenue, as it represents the bulk of its uses. Therefore, commercial banks pay special attention to bank loans, as they represent a significant proportion within their operating conditions. This became clear when studying the consolidated balance sheets of commercial banks in the Gulf Cooperation Council countries.. In addition, the high percentage of loans in the balance sheets of commercial banks always indicates the exacerbation of the importance of interest, commissions, and the like as a source of revenue, allowing the payment of interest due to depositors in those banks and an appropriate arrangement and organization of profits with the possibility of the bank maintaining a measure of liquidity to meet the withdrawal needs from clients.

**Keywords:** Loans, real estate, the bank, the Bank for Agriculture and Rural Development, the importance of loans.

الفجر

شكر وتقدير

الإهداء

قائمة الجداول

قائمة الإشكال

مقدمة ..... أ-ب

## الفصل الأول: الادبيات النظرية للقروض

تمهيد الفصل..... 01

➤ المبحث الأول: ماهية القروض البنكية ..... 02

❖ المطلب الأول: تعريف القروض وعناصرها و أسباب اللجوء إليها..... 02

❖ المطلب الثاني: مصادر و خصائص وأنواع القروض البنكية ..... 03

❖ المطلب الثالث: أهمية القروض البنكية وآليات مراقبة ومنح القروض ..... 08

➤ المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية..... 11

❖ المطلب الأول: تعريف القروض العقارية وأنواعها وطبيعتها القانونية..... 11

❖ المطلب الثاني: خصائص القرض العقارية وشروط منحها ..... 15

❖ المطلب الثالث : أطراف الحصول على القروض العقارية ..... 16

➤ المبحث الثالث: مخاطر و ضمانات الهيئات المانحة للقروض العقارية..... 19

❖ المطلب الأول: مفهوم و أنواع مخاطر القروض العقارية..... 19

❖ المطلب الثاني: ضمانات المكسة لحماية القروض العقارية ..... 21

❖ المطلب الثالث : وسائل الخد من مخاطر الإقراض..... 24

❖ دراسات وبحوث سابقة: ..... 26

خلاصة الفصل الأول..... 27

## الفصل الثاني: دراسة تطبيقية القروض العقارية لبنك الفلاحة والتنمية الريفية

تمهيد الفصل..... 29

➤ المبحث الأول: التقديم بينك الفلاحة والتنمية الريفية..... 30

❖ المطلب الأول: التعريف بينك الفلاحة والتنمية الريفية ..... 30

❖ المطلب الثاني: تطور بنك التنمية الريفية ..... 31

❖ المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك التنمية الريفية..... 33

➤ المبحث الثاني: بنك الفلاحة و التنمية الريفية فرع جندل ..... 34

❖ المطلب الأول: نشاطات بنك الفلاحة و التنمية الريفية فرع جندل..... 34

- 34..... ❖ المطلب الثاني: أهداف ومهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية
- 37..... ❖ المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك الفلاحة والتنمية
- 38..... ➤ المبحث الثالث: دراسة حالة قرض بوكالة - جندل -
- 38..... ❖ المطلب الأول: دراسة حالة قرض عقاري
- 39..... ❖ المطلب الثاني: الدراسة المالية للقرض
- 41..... ❖ المطلب الثالث: إحصائيات التنظيمية لبنك الفلاحة والتنمية الريفية - جندل -
- 44..... خلاصة الفصل الثاني
- 46..... الخاتمة
- 49..... قائمة المراجع

#### فهرس الجداول:

- 30..... 📄 الجدول رقم (1): حجم رأس مال لبنك الفلاحة والتنمية الريفية
- 41..... 📄 الجدول رقم (2): المعلومات الشخصية بالزبون
- 43..... 📄 الجدول رقم (3): إحصائيات القروض الممنوحة من طرف الوكالة

#### فهرس الأشكال:

- 33..... 📄 الشكل رقم (1): مخطط تنظيم بنك الفلاحة والتنمية الريفية
- 37..... 📄 الشكل رقم (2): الهيكل التنظيمي للبنك التنمية الريفية بوكالة - جندل -

مقدمة

في ظل التغيرات التي طرأت على الاقتصاد العالمي والوطني بوجه خاص نجد أن البنك يسعى دائما إلى ترقية قدراته عبر خدماته التي يقدمها والمتمثلة في تمويل المشاريع ومنح رؤوس الأموال قصد دفع عجلة الإنتاج إلى الزيادة والازدهار.

فالبنك كمؤسسة مالية مستقلة الشخصية تخضع لمبدأ الاستقلالية المالية والربحية والتوازن المحاسبي كما ويعمل على جمع الأموال وإعادة توزيعها في شكل قروض متنوعة ولكن قبل الموافقة على منح هذه القروض يقوم البنك بدراسة وتحليل الوضعية الاقتصادية والمالية لصاحب القرض، مستعينا في ذلك بتقنيات وآليات تساعد على تحري الدقة والحذر في هذه الدراسة، مما يجنبه الوقوع في أخطار قد تؤدي به إلى الإفلاس والغلق إن لم يولي لها تقديرا واهتماما.

إذا فالقروض هي المحرك الأساسي لسيرورة العمل المصرفي والتي تعتمد أساسا على أساليب واعتبارات مالية وغير مالية، فالمالية مرتبطة بمعايير الربحية والمردودية وكذا السيولة وهي تمثل مصفوفة من الأهداف المتعارضة التي يجب على البنك أن يجد لها تركيبا أمثل، بينما الاعتبارات غير مالية والتي تشكل في الواقع إحدى مصادر التهديدات الكامنة للبنك، فهي تمثل التغيرات التي يمكن أن تحدث بين لحظة منح القرض ولحظة استرداده، وتتولد إما من المحيط العام للزبون فتحد من قدرته على الوفاء بالتزاماته، وإما من مركز الزبون ذاته وتمنعه أيضا من سداد ديونه.

### إشكالية الدراسة:

أمام كل هذه الاعتبارات نجد أنفسنا نتساءل حول نقطة جوهرية تعتبر في لبها إشكالية بحثنا وهي:

**ما هي أهم الآليات المتبعة من طرف البنك عند قيامه بعملية منح القرض العقاري ؟  
وكيف يمكنه معالجة أخطار هذه العملية ؟**

وتنتج تحت هذه الإشكالية عدة تساؤلات نذكر منها:

- ما هي مختلف القروض الممنوحة ؟
- ما هي قدرات البنك في تحليل الجوانب المختلفة لطالب القرض العقاري ؟
- على أي أساس يحدد قرار منح القرض ؟

ومن خلال معالجة بحثنا نأود الوصول إلى:

أن الهدف الرئيسي لهذه الدراسة هو معرفة الإجراءات والأسس الجديدة التي تعتمد عليها السياسة الإقراضية، خاصة بعد الإصلاحات المتعلقة بقانون النقد والقرض 90-10 التي تعمل على التقليل من الوقوع في الأخطار.

### الفرضيات:

- تتنوع القروض حسب النشاطات والغرض.
- البنك يأخذ كل الجوانب الاقتصادية والمالية وغيرها بعين الاعتبار لطالب القرض،
- البنك لا يتخذ قرارات عشوائية عند منحه للقرض وإنما يتم وفق نتائج يتوصل إليها بعد دراسة متعمقة

**أهمية البحث:**

- تبرز أهمية بحثنا من خلال توضيح كيفية عمل اليات البنوك،
- كما تبرز أهمية بحثنا من خلال توضيح الطرق المناسبة لكيفية منح القروض.

**أهداف الدراسة**

- إلقاء نظرة شاملة عن الدور الذي يلعبه البنك في تمويل النشاطات الاقتصادية،
- كما أن الهدف الرئيسي لهذه الدراسة هو معرفة الإجراءات والأسس الجديدة التي تعتمد عليها السياسة الإقراضية، خاصة بعد الإصلاحات المتعلقة بقانون النقد والقروض 90-10 التي تعمل على التقليل من الوقوع في الأخطار.

**منهجية البحث:**

اتبعت المنهج الوصفي التحليلي بهدف جمع المعلومات المتعلقة بالموضوع وتصنيفها وتحليلها، ووصف وتشخيص البنوك لغرض فهم الإطار النظري. وكذلك فهم منهج دراسة الموضوع من كافة جوانبه من خلال المعطيات والمعلومات، وذلك ما تناولناه في الفصل الثاني (التطبيقي).

**صعوبات الدراسة**

- صعوبة الحصول على المعطيات الدقيقة في دراسة الحالة بسبب تحفظ المسؤولين بحجة السرية، وكذا صعوبة التنقل بحرية بين أقسامها للتزود بالمعلومات الكافية، بسبب نقشي الجائحة.
- صعوبة الحصول على المراجع الحديثة وخاصة المتعلقة بالبطاقات الفنية ...

**اشكالية الدراسة**

هل عقد القرض العقاري الذي يبرم بين مؤسسات القرض والمقترض بحسب الأعراف والعادات التجارية المصرفية يوفر مقومات نظام جديد للتمويل العقاري، وخرج الباحث بنتيجة أن الجزائر تعاني من فراغ قانوني معتبر فيما يتعلق بتنظيم عقد القرض بجوانبه القانونية والعملية والتطبيقية، بحيث ترى ضرورة اصدار قانون للإقراض العقاري على أن يحدد هذا القانون أحكام ومجال تطبيق القرض العقاري، إذ سنعطي نظرة قانونية لواقع قانون القرض العقاري وعرض القوانين الحديثة التي أضيفت بغية التقليل من المخاطر الخاصة بهذه الفروض.

**خطة البحث :**

للإجابة على أهم الأسئلة المطروحة في إشكالية قمننا بتقسيمه إلى مقدمة و فصلين وخاتمة.

**الفصل الأول:** وهو فصل تمهيدي نعرفنا فيه على مختلف أنواع البنوك كما تعرضنا من خلاله للقرض وبيننا السياسة الإقراضية المتبعة وكذا حددنا فيه أنواع القروض البنكية والمخاطر التي تنجر عنها والضمانات المقدمة.

**الفصل الثاني:** تطرقنا من خلاله الى الجانب التطبيقي أي تطبيقات القروض العقارية لبنك الفلاحة والتنمية الريفية حيث عرفنا من خلاله تعريف البنك ونشأته وأيضاً الاليات التي يتبعها لمنح القروض.

# الفصل الأول

## الأمبيبات النظرية للقروض

### تمهيد الفصل:

إن اتساع وتطور النشاط الاقتصادي الكبير أدى إلى استحالة التعامل بآليات العلاقة المباشرة للتمويل بين المقرضين والمقترضين الأمر الذي تسبب في ظهور طرف جديد وهام ساهم في هذا التطور المستمر ألا وهو البنك، حيث يجمع هذا الأخير الأموال من أصحاب الفائض المالي الذين يودعونها لديه ثم يعيد توزيعها على أصحاب العجز المالي في شكل قروض التي يتم بواسطتها تمويل المشاريع، فكان بهذا حلقة الربط من جهة والعصب المحرك والفعال للاقتصاد ككل من جهة أخرى. ومن هنا تعددت البنوك كل حسب تخصصه وهذا ما سنبينه من خلال المبحثين التاليين:

✓ المبحث الأول: ماهية القروض.

✓ المبحث الثاني: عموميات حول القروض العقارية.

المبحث الأول: ماهية القروض البنكية

المطلب الأول: تعريف القروض و مصادرها و أسباب اللجوء إليها

أولاً: تعريف القروض

تختلف كل الجهات المختصة على إعطاء تعريف واحد يمكنه إبراز مفهوم القرض فهو من مفهومه الضيق يعتبر وضع تحت تصرف الغير رأسمال مع الالتزام باسترداده إما رأس مال نفسه أو ما يعادله ويعرف البنك الثقة أو إعطاء حرية التصرف في مال حقيقي مقابل الوعد بالتسديد لذلك المال<sup>1</sup>

وأيضاً القرض عملية يتم بموجبها تمكين متعامل اقتصادي من استغلال مال نقدي في الحاضر أو المستقبل في تمويل أي نشاط اقتصادي ويمكن ذكر على سبيل المثال أن القرض هو الاعتراف بالثقة والتزام المقترض بتسديد أو إرجاع القيمة المقترضة بعد فترة زمنية محددة<sup>2</sup> ومن هذا التعريف يمكن إبراز أن القرض يركز على عنصرين على الأقل.

**عنصر الثقة:** فالدائن له ثقة في أن المدين سيقوم بتسديد المال في الموعد المحدد.

**المدة الزمنية:** ضرورة وجود فجوة زمنية بين منح الأموال واسترجاعها.

القرض أنه "الثقة التي يوليها المصرف لشخص ما حين يضع تحت تصرفه مبلغ من النقود أو يكافئه فيه لفترة محددة ينفق عليها بين الطرفين، ويقوم المقترض في نهايتها بالوفاء بالتزامه وذلك لقاء عائد معين يحمل المصرف من المقترض يتمثل في الفوائد والعملات المصرفية"<sup>3</sup>

وللقرض طرفين:

**الطرف الأول:** المقرض (الدائن) وهو البنك.

**الطرف الثاني:** المقترض (أو المدين) الذي يتعهد بتسديد القرض في الوقت المحدد مع الفائدة<sup>4</sup>.

وأيضاً من مصطلح آخر عرفه شاكرك القرويني كلمة قرض على أنه " :إقتراض أو إستلاف المال لتثمينه في الانتاج والاستهلاك ويقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة والمدة.

وفي الأخير من خلال الاطلاع على مجموعة من الدراسات و الأبحاث يتضح لنا مفهوم محددة للقروض و هي مجموعة الخدمات المقدمة للعملاء الذي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين سداد تلك الأموال وفوائدها والعملات المستحقة عليها والمصارف دفعة واحدة أو على أقساط وفق تواريخ محددة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> رافه محمد لمين، القروض البنكية في الجزائر وطرق تسيير المخاطر المرافقة لها، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، علوم إقتصادية، نقود ومالية، جامعة البويرة، 2019، ص 39

<sup>2</sup> شاكرك القر ويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000

<sup>3</sup> لوراتي ابراهيم، دراسات اقتصادية، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة زيان بن عاشور، 2018، ص 199

<sup>4</sup> عبد المعطي رضا أرشيد، محفوز أحمد جودة، ادارة الائتمان، دار وائل للنشر، 1999، ص 131

<sup>5</sup> حسن سمير عشيش، التحليل الإئتماني، مكتبة المجتمع، العربي، الأردن، الطبعة، الأولى، 2010، ص 58

ثانيا : عناصر القروض البنكية

- ترتبط هذه العملية بمجموعة من العناصر بحيث تتأقلم مع الشكل أو المخطط الذي يخدم المصالح البنكية من جهة و مصالح الشخص الطالب للقرض من جهة أخرى ويمكن إيجازها كالتالي :<sup>1</sup>
- 1- الثقة : تواجد دين أي قيام علاقة مديونية بين الدائن والمدين أيا كان سبب هذه العلاقة والإئتمان يفترض توافر الثقة بين الدائن والمدين .
  - 2- مبلغ القرض : يكون الدين في صورة نقدية .
  - 3- الغرض من القرض : وهو الحاجة أو الطبيعة المراد الإقتراض من أجلها .
  - 4- المدة : وهناك فارق زمني بين وقوع الدين والوفاء به وهذا الأجل الزمني لا يتحقق بدون إئتمان
  - 5- المقابل : عندما يقدم الدائن على منح الدين للمدين مع الانتظار فترة زمنية معينة فإن احتمال عدم الدفع يؤدي إلى تحمل مخاطر تتمثل في دفع فوائد .

ثالثا: اسباب اللجوء إلى القروض العامة<sup>2</sup>

- توفير الأموال اللازمة للدولة في بعض الظروف الطارئة .
- تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية .
- زيادة معدلات النمو الاقتصادي من خلال استخدام وسائل حديثة في الانتاج، وتطوير وتحديث وسائل وادوات الانتاج القائمة .
- تحقيق الاستقرار الاقتصادي، من خلال اقامة المشاريع التي توفر فرص عمل وتزيد من الانتاج والاستهلاك والدخول .

المطلب الثاني: مصادر وخصائص وأنواع القروض البنكية

أولا : مصادر القروض البنكية

بعد اطلاعنا على عدة مفاهيم للقروض البنكية يمكننا أيضا إبراز من أين نحصل عليها ولمعرفتها لابد من الاطلاع على الآتي:<sup>3</sup>

1 - النظام البنكي : إن النظام البنكي يعتبر أهم مصدر للتمويل بالقروض للقطاع الخاص في الجزائر، وهذا نظرا للدور الكبير الذي تلعبه الأجهزة المصرفية في منحها للقروض سواء كان للمشاريع الجديدة أو المؤسسات التي تعرف العجز، وذلك من أجل تحسين ورفع كفاءة الإنتاج فالنظام البنكي يتمثل في كل من البنك المركزي و البنوك التجارية، وصندوق التوفير و هذا النظام ما يلي :

1-1 الإيداعات البنكية أو المصرفية . حيث تعتبر الودائع من مصادر تمويل الأهم للبنوك، ولذلك تحرص هذه الأخيرة على تتميتها من خلال تنمية الوعي المصرفي والادخاري، وذلك بالتوسع في فتح المزيد من الوحدات

<sup>1</sup> عبد الرزاق خبانه، الاقتصاد المصرفي، مؤسسة الجامعة الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2008، ص 40

<sup>2</sup> طارق الحاج، المالية العامة، الطبعة الأولى، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص 105

<sup>3</sup> هاملي أسماء، القروض البنكية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، علوم إقتصادية، إقتصاد مالي ونقدي، جامعة مغنية، 2016، ص

المصرفية والتسهيل في إجراءات التعامل من حيث السحب والإيداع، ورفع كفاءة الأوعية الادخارية من خلال سعر الفائدة الذي يساعد البنوك على جذب الودائع وتحقيق المزيد منها .

1-2 الورقة البنكية أو المصرفية : انتقلت الورقة البنكية من الورق المتحول إلى ورق نقدي غير متحول الذي هو نوع من أنواع النقود حيث أن قيمتها تعتمد على الثقة، وأصبحت وسيلة قرض عندما أصدرت على شكل خصومات بحيث لا تتداول إلا في فترة الخصم، ثم تسدد في فترة الاستحقاق .

1-3 الحساب البنكي : هي علاقة تربط البنك بالزبون، فهو عبارة عن جدول يصور الحقوق والديونية كعملية دائنة، أما الحساب المدين فهو حساب سالب، ويمثل حق البنك على الزبون وكل عملية سحب تعتبر عملية مدينة.

1-4 السوق النقدية والسوق المالية : إن السوق النقدية تتضمن سوق القروض قصيرة الأجل، والتي تشمل جميع أنواع القروض التي تعقد لآجال قصيرة تتراوح بين أسبوع واحد وسنة كاملة، بينما السوق المالية أو سوق رأس المال فيتم من خلالها خلق وتداول الأصل الطويلة الأجل ويتم الاقتراض فيها وفقا لاتفاقيات تعاقدية مباشرة بين الدائنين والمدينين، أو غير مباشرة عن طريق إصدار السندات .

2- الخزينة العمومية : تقوم هذه الأخيرة بتمويل المشاريع العمومية الضخمة أي طويلة الأجل، ولكن لا تقتصر هذه المهمة على الاستثمارات العمومية فقط بل تعمل كذلك على تمويل المشاريع الخاصة بطريقة غير مباشرة ويتجلى ذلك عندما تريد مؤسسة خاصة تمويل مشروع معين طويل الأجل فإنها تطلب هذا القرض من البنوك التجارية، وعندما لا تستطيع هذه الأخيرة تحقيق هذا الطلب فإنها تلجئ إلى البنك المركزي بطلب لمساعدتها لتغطية هذا القرض، وكذلك عندما لا يستطيع البنك المركزي تلبية هذا الطلب نظرا لالتزامه أمام مقترضين آخرين أو عدم وجود سيولة نقدية كافية لهذا الطلب، فإنه يلجأ إلى الخزينة العمومية بطلب لمساعدتها على تلبية هذا الطلب.<sup>1</sup>

## ثانيا : خصائص القروض :<sup>2</sup>

يتميز القرض بمجموعة من المميزات والخصائص تتحدد في عدة نقاط وهي : المبلغ، الفائدة، الضمانات والمدة.

- 1- المبلغ : وهو المبلغ المقدر الذي قدم إلى المقرض بطريقة مباشرة، والقابل للصرف بمجرد إتمام الاتفاق .
- 2- الفائدة : وهي التي تسري على مبلغ القرض كله من تاريخ الاتفاق إلى نهاية المدة .
- 3- الضمانات : تتمثل في القيم المادية والمعنوية التي يقدمها العميل على شكل رهانات عندما لا يستطيع العميل تسديد القرض، تأخذ المؤسسة المقرضة تلك القيم .

4- المدة : الوقت المحدد الذي يمنح للمستفيد لتسديدها عليه وتصنف إلى 3 أقسام :

- القصيرة لا تتعدى سنتين ( 18 شهر في القانون الجزائري ) .
- المدة المتوسطة تتراوح ما بين ( 18 شهرا و 7 سنوات ) .
- المدة الطويلة تتراوح ما بين ( 7 سنوات على الأقل و 20 سنة على الأكثر )

<sup>1</sup> هاملي أسماء، القروض البنكية، مرجع سابق، ص 18

<sup>2</sup> هاملي أسماء، مرجع سابق، ص 18

ثالثا: أنواع القروض

يتلقى البنك الودائع النقدية على اختلاف أنواعها. ويستعمل جزء كبير منها في الأعمال الائتمانية. حيث تتنوع وتتعدد أنواع القروض البنكية التي يقوم البنك بتوزيعها وذلك حسب طبيعة النشاط المراد تمويله وذلك على اعتبار أن البنك تمنح الائتمان لكل القطاعات الاقتصادية.

ورغم تعدد أنواع هذه القروض فإن العرف البنكي قد اعتمد أساسات لتقسيمها إلى ثلاثة أقسام رئيسية وذلك حسب مدتها (قروض قصيرة أو متوسطة وطويلة الأجل) (أو حسب ضماناتها) قروض مضمونة وأخرى غير مضمونة (وأخيرا حسب استعمالها أو غرضها) (قروض عقارية. قروض استهلاكية). وعلى الرغم مما لهذه التقسيمات من أهمية قانونية فهي لا تخلو من تداخل وتشابك أساسهما ارتباط الائتمان بالحياة الاقتصادية من جهة وخضوع جل القروض لنفس القواعد العامة المطبقة على عقد القرض من جهة أخرى<sup>1</sup>.

1 - أنواع القروض البنكية على أساس مدة استحقاقها

يمكن تقسيم القروض على أساس مدة استحقاقها إلى ثلاثة أنواع رئيسية وهي القروض قصيرة الأجل وقروض متوسطة وطويلة الأجل.

أ - **القروض القصيرة الأجل:** تعتبر القروض القصيرة الأجل، قروض تستحق في أجل قصير لا يتجاوز السنة . وهذا النوع من القروض يشكل أكبر نسبة من حجم القروض الموزعة من طرف مؤسسات الائتمان. إذ تمثل ما يقرب من 60% من حجم القروض الممنوحة. كما سجلت هذه القروض ارتفاعا ملحوظا سنة 2006 لتبلغ 138.1 مليار درهم أو 20.1% بديل نسبة 11,4 % سنة 2005

ب - **القروض متوسطة الأجل:** وهي القروض التي يتجاوز أجلها سنة واحدة ولكنها لا تتعدى خمس سنوات. ولقد عرفت هذه القروض بدورها تطورا ملحوظا خلال السنوات الأخيرة. إذ انتقلت من 43.354 مليون درهم سنة 2004 إلى 69.115 مليون درهم سنة 2006 مما يجعلها تحتل المرتبة الثانية من حيث الأهمية بعد القروض القصيرة الأجل.

ج - **القروض الطويلة الأجل:** إن المؤسسات المقدمة على القيام باستثمارات كبيرة تلجأ إلى البنوك لطلب قرض من أجل تمويلها لعدم قدرتها على تعبئة مبالغ مالية كبيرة ولمدة طويلة وتمتد فترتها من 7 سنوات إلى ما فوق وتوجه عادة لتمويل مشروعات الإسكان، بناء المصانع، لكي يؤمن هذا التمويل تستعمل المؤسسة قرض الإيجار<sup>2</sup>.

2 - أنواع القروض البنكية على أساس غرضها

تنقسم القروض من حيث الغرض من استخدامها إلى عدة أنواع أهمها القروض الموجهة للاستثمار والقروض العقارية والقروض الاستهلاكية والقروض الممنوحة للمؤسسات المالية كالشركات التي تعتمد على بيع وشراء الأوراق التجارية في نشاطها وشركات التأمين وغيرها.

<sup>1</sup> يحييموش حسين، مداخلة بعنوان: تسيير مخاطر القروض المصرفية حالة القرض الشعبي الجزائري، المؤتمر العلمي الدولي السابع حول ادارة المخاطر في ضل الاقتصاد السوق جامعة منتوري قسنطينة، يومي 18-19 افريل 2007

<sup>2</sup> سارة بن عبد الحليم، دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية، للبنوك التجارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، علوم التسيير، تخصص مالية، 2012، ص 65

وسنقتصر في دراستنا لهذه القروض على أهمها من الناحية العملية وهي القروض العقارية والقروض الاستهلاكية.

### أ - القروض العقارية

تشكل القروض العقارية أحد أهم أنواع القروض التي تقدمها البنوك لعملائها، وتلعب هذه القروض دورا كبيرا في تسريع مسلسل التنمية الاقتصادية والاجتماعية عبر مختلف القطاعات الحيوية وذلك من خلال تمويل قطاع السكن وتمويل استثمارات المنعشين العقاريين وتمويل الاستثمارات السياحية كبناء الفنادق وتجهيزها ونظرا لعدم قدرة الأبنك على تلبية كل طلبات الاقتراض الموجهة لتمويل هذه القطاعات الحيوية. وذلك اعتبارا لطول مدتها وكبر حجم المبالغ المطلوبة وارتفاع نسبة المخاطر المرتبطة بها. قامت الدولة بإنشاء مؤسسات وصناديق مالية متخصصة ومدعمة من طرفها بهدف تمويل هذه القطاعات.

ويتعلق الأمر بالخصوص بكل من صندوق الضمان الخاص بذوي الدخل المحدود وغير القار (FOGARIM) وصندوق الضمان الخاص بالموظفين وأعاون الدولة والجماعات المحلية ومستخدمي القطاع العام (FOGALOGÉ Public).

وعلى ضوء الاستقصاء الذي أجراه بنك المغرب لدى النظام البنكي حول تطور القروض للعقار خلال سنة 2006 تبين أن قيمة قروض السكن التي بلغت 66,5 مليار درهم شكلت أكثر من 90% من مجموع القروض. مسجلة بذلك ارتفاعا بنسبة 26% بينما استفاد قطاع الإنعاش العقاري من البقية

ويتضح من خلال التوزيع الجهوي للقروض للعقار تركز هذه الأخيرة في كل من جهة الدار البيضاء وجهة الرباط سلا زمور زعير. بالإضافة إلى ذلك أبرز الاستقصاء توجه البنوك نحو التمويل بأسعار فائدة متغيرة مع تمديد المدة المتوسطة في ما يتعلق بقروض السكن وهكذا ثم تطبيق أسعار متغيرة على نسبة 42% من القروض الموزعة سنة 2006 فيما عرفت المدة المتوسطة للقروض تمديدا حيث انتقلت من 14,6 سنة 2005 إلى 15,8 سنة 2006.

تقدم هذه القروض للأفراد من أجل تمويل احتياجاتهم الاستهلاكية. فهي قروض تنصب على تمويل الشراءات للأموال المنقولة وجميع الخدمات المنصبة على استهلاك الأدوات المنزلية.

### ب - القروض الاستهلاكية<sup>1</sup>

وهي القروض الموجهة للحصول على سلع استهلاكية أو لدفع مصاريف مفاجئة لا يتحملها الدخل الحالي للمقترض ويتم سدادها من دخل المقترض المستقبلي وتقدم ضمانات لها مثل : ضمان شخص آخر، أوراق مالية، رهن عقاري.. الخ ويهدف هذا النوع من القروض إلى التمكن من الحصول على سلع استهلاكية بقصد الإشباع للحاجات .

فالمستهلك لا يبدأ في أداء ثمن تلك الأدوات أو الخدمات موضوع القرض الاستهلاكي إلا بعد مرور مدة يتفق عليها مع البائع أو المقرض أو مقدم الخدمة. وعليه فإن قرض الاستهلاك هو الذي يقدم لتمويل حاجيات شخصية أو عائلية أو تجهيز منزلي.

<sup>1</sup> سارة بن عبد الحليم، دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية للبنوك التجارية، مرجع سابق، ص 66

ومن أهم خصائص هذا النوع من القروض، كونها ليست لها وجهة محددة للتمويل عند التعاقد. لكنها تأخذ وجهتها عند استعمالها من طرف المستهلك، الذي يعود له الحق في استعمال قرضه بكل حرية لتمويل الشراءات والخدمات التي يقع اختياره عليها ويتميز هذا النوع من القروض بموسمية الإقبال عليه، وكذا بمبلغه المحدود بين حدين أدنى وأعلى.

ولقد اعتبرت محكمة النقض الفرنسية أن هذا النوع من القروض تطبق عليه مقتضيات قانون الاستهلاك الفرنسي. حيث اعتبرت أن القرض الشخصي قرض استهلاك مهما كانت طبيعة تخصيصه وعلى خلاف ذلك لم يشر مشروع قانون الاستهلاك المغربي لهذا النوع من القروض حيث يبقى حالياً خاضعاً للقواعد العامة والخاصة التي يخضع لها تنظيم القروض البنكية.

ومن بين الإشكالات التي يطرحها هذا النوع من القروض نذكر إشكال الاستدانة المفرطة وهي حالة تراكم الديون المتمثلة في الاستحالة الواضحة بالنسبة لمستهلك ذي النية الحسنة على مواجهة كل ديونه غير المهنية الحالية والمستقبلية، الأمر الذي يؤدي إلى إحداث خلل في توازن ميزانيته يستحيل معها تسديد جميع مستحقات هذه الديون.

### 3 - أنواع القروض البنكية على أساس الضمان

يعتبر عنصر الضمان من بين أحد أهم الوسائل التي تلجأ لها مؤسسات الائتمان من أجل حماية نفسها ضد مخاطر القروض البنكية. فهذه الوسيلة تساعد البنوك على استيفاء حقها وذلك حين تخلف العميل المقترض عن الوفاء بالتزاماته العقدية.

وتقسيم القروض البنكية في هذا المجال إلى قسمين رئيسيين. وهما القروض الموثوقة بضمان والقروض غير الموثوقة بضمان.

#### أ - القروض الموثوقة بضمان

هي تلك القروض التي تمنح بضمان معين. وكيفما كان نوع هذا الضمان. ويطلق على هذه الضمانات اسم ضمانات تكميلية لأنها تطلب استكمال العناصر الثقة الموجودة أصلاً وليس بديلاً عنها.

والضمان هو إعطاء حق معين للمقرض، يستطيع به أن يسترد المبلغ الذي له في ذمة المقترض. ويتوقف الضمان هنا على درجة المخاطرة الائتمانية التي يتحملها البنك في عمليات الإقراض.

وفي الواقع تختلف طبيعة الضمانات التي يطلبها البنك والأشكال التي يمكن أن تأخذها. ويمكن على العموم تصنيف هذه الضمانات إلى صنفين رئيسيين هما الضمانات الشخصية والضمانات العينية<sup>1</sup>. وأهم الضمانات العينية هي الرهن خاصة الرهن العقاري ورهن الأصل التجاري والقيم المنقولة. أما الضمانات الشخصية فتتمثل في تقديم المقترض لكفيل له كضامن لملاءته من أجل تنفيذ جل الالتزامات المترتبة عن عقد القرض.

<sup>1</sup> علي جمال الدين عوض: عمليات البنوك من الوجهة القانونية

ب - القروض الغير موثوقة بضمان

هي تلك القروض البنكية التي تمنح بدون الاستناد إلى ضمان معين إلى عملاء اشتهروا باستقامتهم وبوفائهم بالتزاماتهم وبملاءة ذمتهم المالية.

وأغلب البنوك من الناحية العملية لا تمنح هذا النوع من القروض إلا لبعض المؤسسات التي لها وزنها في الاقتصاد المغربي. كالمكتب الشريف للفوسفاط ومكتب استغلال الموانئ. وعموما فمهما كان نوع القرض البنكي وطبيعته فإنه يبقى دائما عبارة عن عقد يربط بين البنك المقرض والعميل المقترض. وبالتالي فإنه يرتب التزامات متقابلة بين طرفيه تختلف بطبيعة الحال باختلاف المركز القانوني للمتعاقدين<sup>1</sup>

المطلب الثالث: أهمية القروض البنكية و آليات مراقبة منح القروض

أولا : أهمية القروض البنكية

للقروض البنكية أهمية كبيرة لا يمكن حصرها إلا أننا سنحاول إيجاد بعضها في ما يلي: <sup>2</sup>

- تلعب القروض البنكية دورا مهما في تحقيق التطور الاقتصادي .
- تعتبر القروض وسيلة لتحويل الأموال من شخص لأخر .
- القرض وسيلة لتغطية النفقات عندما تحصل الإيرادات أو عدم كفايتها .
- يسمح القرض الذي يكون على شكل دين على تحقيق التوازنات المالية داخل الدولة والحفاظ على سياستها واستقلالها المالي حصول المكتبيين على فائدة حيث تلزم الدولة بدفع فائدة معينة وهي نسبة مئوية من أصل القرض لحامل السندات وذلك مقابل التنازلات لهم عن السيولة لمدة معينة وعادة ما تراعي ضمانات ذلك .
- المحافظة على قيمة رأس المال المقترض وذلك لأن الارتفاع المستمر في القرض يؤدي إلى الانخفاض المستمر لقيمة النقود .
- محاربة البطالة في اتجاه دعم القدرة الشرائية ورفع للطلب الفعال .
- إذا فالقرض يلعب دور أساسيا في التمويل رغم اختلاف أنواعه من حيث الأجل، القرض، المصدر والضمان بالإضافة إلى تنوع مصادره .
- - تخفيض الاستثمار الخاص عن طريق رفع أسعار الفائدة .
- إنشاء مصانع جديدة تزيد من حجم الإنتاج في الدولة أي زيادة الدخل القومي .
- محاربة البطالة بخلق فرص عمل جديدة وذلك بدعم الاستثمار .
- زيادة القوى الشرائية التي تساعد على التوسع في استغلال الموارد الاقتصادية وتحسين المعيشة .
- تمويل حاجة الصناعة والزراعة و التجارة والخدمات.<sup>3</sup>
- مساعدة الوسطاء، تجارة التجزئة والجملة في الوصول إلى السلع وتخزينها ثم بيعها أي تستعمل في عملية الإنتاج والتوزيع والاستهلاك .

<sup>1</sup> محمد صبري: الأخطاء البنكية

<sup>2</sup> شاعر القزوني، محاضرات في اقتصاد البنوك، مرجع سابق، ص 113

<sup>3</sup> هاملي أسماء، القروض البنكية، مرجع سابق، ص 18

- تمكن القروض من القضاء على القوى التضخمية .
- تسمح القروض باستعمال أفضل لرؤوس الأموال .
- تسهيل المعاملات التي تقوم على أساس العقود والوعد بالوفاء وسد فراخ الخزينة .

ومن هنا نلاحظ أن القروض البنكية تساهم في ازدهار النشاط الاقتصادي وتقدمه، ورخاء المجتمع الذي تخدمه باعتباره كوسيلة للسياسة النقدية .

### ثانياً: آليات مراقبة منح القروض البنكية

يمر القرض بعدة خطوات قبل منحه بداية من دراسة ملف الطلب وانتهاء بإبلاغ العميل بالقرار ( الرفض أو القبول ) وبعد قبول البنك منح القرض يأتي التعاقد وسنعالج من خلال هذا المطلب بعض الخطوات والآليات التي يمر بها منح القرض في بنك ما .<sup>1</sup>

1 : البحث عن القرض وجذب العملاء حيث تعود هذه الخطوة إلى مبادرة البنك في جذب العملاء لتقديم ودائعهم من خلال الودائع المقدمة له ينح القروض .

2 : تقديم طلبات الاقتراض وتقدم وفق نماذج معدة لهذا الغرض ويجب أن تكون صالحة وجاهزة لإدخالها في الحاسب الآلي لتكوين بنك المعلومات كما يجب احتوائها على الشروط اللازمة .

3 : الفرز والتصوير المبدئي تبدأ عملية الفرز مباشرة بعد تقديم الطلبات للدراسة المبدئية بعد ذلك تبدأ عملية التحليل الائتماني وإجراء الاستعلام في ضوء سياسة البنك وسياسة الدولة المتبعة . 4

4 : التقييم وفي هذه الخطوة يتم تحديد نتائج التحليل والاستعلام ووضع تقدير للمنافع والتكاليف وفق معايير التقييم المعترف بها من طرف إدارة البنك .

5 : التفاوض تعتمد هذه الخطوة على البدائل المختلفة الممكن التفاوض عليها لمقابلة احتياجات العميل وظروفه واحتياجات البنك وظروفه ويتناول التفاوض عادة: حجم القرض ومدته، ترتيبات خدمته فالبدائل هي محدد التفاوض الذي يجب أن يتم على أساس: " أنا أكسب وأنت تكسب " وليس على أساس: " أنا اكسب وأنت تخسر".

6 : اتخاذ القرار والتعاقد بعد عملية التفاوض تبدأ إجراءات التعاقد بدون فرض لشروط أخرى حيث يكون المستشار القانوني جاهز لتوقيع العقد.

7 : سحب القرض وتنفيذ الالتزام التمويلي والمتابعة وهنا يقوم العميل بسحب القرض دفعة واحدة أو على عدة دفعات والتزام العميل بالشروط الموضوعية حيث ينبغي على البنك أن يضع نظام المتابعة الدورية للقرض .

8 : استرداد الأموال ويتم تحصيل القرض عند تاريخ الاستحقاق بمعنى استرداد البنك لأمواله التي قام بإقراضه العملي عند انقضاء المدة المحددة للقرض والمتفق عليها وتتضمن الفوائد والعمولات ومبلغ القرض إما دفعة واحدة أو على عدة أقساط .

<sup>1</sup> سارة بن عبد الحليم، دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية للبنوك التجارية، مرجع سابق، ص 79-80

9 : التقييم الأحق وهذه الخطوة مهمة للبنك لمعرفة ما إذا كانت الأهداف المسطرة أو الموضوعة قد تحققت أم لم تتحقق وتحديد نقاط الضعف لتفاديها مستقبلا .<sup>1</sup>

10 : بنك المعلومات من الضروري المرور بهذا الإجراء والمتمثل في إدخال كل المعلومات السابقة في بنك المعلومات أي وضعها في الحاسب الآلي لاستخدامها في رسم السياسات المستقبلية ووضع الأهداف والأولويات .  
ثالثا : منح القروض<sup>2</sup>

من أهم الوظائف التي تضطلع بها الوساطة المالية بنوعها القروض سواء للمؤسسات (عمومية كانت أم خاصة) أو الحكومة أو العائلات وكذلك قطاع العالم الخارجي .  
وتعتمد في أداء هذه الوظيفة بصفة أساسية على الودائع التي تحصل عليها من الغير .  
ولكن هؤلاء الأشخاص ( مؤسسات، حكومة، عائلات وقطاع خارجي ) تختلف حاجاتهم إلى النقود سواء من حيث المبلغ أو من حيث المدة وذلك تبع لطبيعة النشاط الذي يقومون به وحجمه .  
ودور الوساطة المالية أن تقوم بتلبية هذه الرغبة بمنحهم قروضا تتلاءم مع خصائص النشاط .  
وبصفة عامة، يمكن حصر أنشطة القرض في ثلاث فئات أساسية : قروض قصيرة الأجل ( قروض الاستغلال) قروض متوسطة وطويلة الأجل ( قروض الاستثمار)، وقروض تمويل العمليات الخارجية . كما تجتهد هذه البنوك في تلبية رغباتهم من حيث مبلغ القرض .

<sup>1</sup> سارة بن عبد الحليم، مرجع سابق، 81

<sup>2</sup> الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 14

المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية

المطلب الأول: تعريف القروض العقارية و أنواعها وطبيعتها القانونية

أولاً: تعريف القروض العقارية

قبل إعطاء مفهوم واضح للقرض العقاري لابد أولاً من إعطاء مفهوم مختصر وسهل الفهم لمعنى كلمة عقار والتي تعني هو كل شئ ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف مثل المباني والأراضي وغيرها من مختلف العقارات.

ومن خلال هذا المنطلق يمكننا إبراز عدة مفاهيم وتعريفات للقروض العقارية لفهم موضوع دراستنا أكثر وأكثر فالقرض العقاري من أهم الأدوات المستخدمة للحصول على الممتلكات العقارية دون الحاجة إلى دفع كامل المبلغ ويلتزم المقترض بتسديد كامل المبلغ عن طريق مجموعة من المدفوعات محددة القيمة، وتستخدم القروض العقارية من الأفراد والشركات لإجراء عمليات الشراء العقارية، ويقوم المقترض بسداد قيمة القرض مضافاً إليه الفائدة المحددة بالعقد، ومن المعروف عن القرض العقاري أنه في حالة عدم سداد المقترض للأقساط المتفق عليها، فمن حق المقرض الحصول على العقار مقابل الأموال المدفوعة<sup>1</sup>

وأيضاً من جهة أخرى هناك من عرفه على أنه "عملية قانونية تهدف إلى أن يضع شخص أو مؤسسة مالية تحت تصرف احد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لتملك احد العقارات في مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين، ويلاحظ على هذا التعريف انه قصر موضوع العقد على شراء العقارات دون التصرفات الأخرى.<sup>2</sup> وهناك أيضاً من عرف القروض العقارية على الأساس القانوني فهو " اطار قانوني عملي وواقعي لعملية اقراض الاموال من اجل تمويل شراء المساكن الخاصة بضمان تلك العقارات بما يبسر الاجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم ثمة توازن بين كافة الاطراف المشتركة " <sup>3</sup>

وهي قروض مقدمة لتمويل شراء المباني أو إنشاء مباني جديدة، وهي قروض طويلة الأجل تمتد لمدة ثلاثين سنة وتسد على شكل أقساط أو على دفعة واحدة، وهذه القروض مضمونة بالعقار، ونظراً لضخامة هذه القروض وطول فترتها فإنها تكون من نصيب البنوك الكبيرة.<sup>4</sup>

ويكون القرض في ذلك العمل الذي يقوم بواسطة شخص هو الدائن ( البنك )، بمنح أموال إلى شخص

آخر هو المدين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة، وتتضمن القرض فترة محددة يتم الإتفاق عليها مسبقاً.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>Mortgage ", www.investopedia.com

<sup>2</sup> بلقاسم محمد وعلي، القرض العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، الحقوق، تخصص قانون عقاري، 2017، ص 7

<sup>3</sup> قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006، ص 12

<sup>4</sup> هيل عجمي جميل الجنابي ورمزي ياسين يسع أرسلان، النقود و المصاريف و النظرية النقدية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر،

2009، ص 136

<sup>5</sup> عبد المعطي رضا الرشيد، مرجع سابق 1999، ص 31

**ثانياً: أنواع القروض العقارية:**

يتم تقسيم القرض العقاري على أساس ثلاث معايير رئيسية تتمثل في: طبيعة المستفيد من القرض وجود فترة ادخار مسبقة ونوع العملية الممولة بالقرض

**الفقرة الأولى- طبيعة المستفيد من القرض :** تنقسم القروض العقارية حسب هذا المعيار الى القرض العقارية الممنوحة للأفراد، القروض العقارية الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية.

**الفقرة الثانية - وجود فترة ادخار مسبقاً :** فهناك القروض الممنوحة للمدخرين والقروض الممنوحة لغير المدخرين يمكن للمدخر بعد مدة من التوفير أن يستفيد بالمقابل بشروط جد تفضيلية ومحفزة، ويمكن للمستفيد استعمال حقوقه أو الاستفادة من تحويل (نقل) حقوق القرين ( الشريك بالالتزام) حتى اذا كان قد توفي، وحقوق ولده الذي لم يبلغ سن الرشد القانوني أو الاستفادة من حقوق إخوانه أو أخواته<sup>1</sup>، ونذكر بأن عملية الادخار والتوفير من أجل اقتناء السكن هي في الأصل سبب منح وإصدار أول القروض العقارية .

**الفقرة الثالثة - نوع العملية الممولة بالقرض :** تمنح مؤسسات القرض للأفراد، سواء مدخرين أو غير مدخرين قروض عقارية من أجل تمكينهم من امتلاك السكن العائلي، عن طريق تمويل كل العمليات التي تساهم في ذلك فقد يسعى الفرد الى شراء سكن جاهز أو بناء سكن أو حتى تعديل وترميم مسكن قديم، لكن تنوع العملية العقارية الممولة يقتضى أعمال شروط وإجراءات تختلف في كل مرة، حيث ترتبط الإجراءات والشروط المطبقة على عقد القرض وكيفيات إصداره بنوع العملية الممولة بالقرض العقاري منذ إبرام العقد الى تمام تنفيذه .

1- القروض من أجل اقتناء الملكية : تتضمن هذه الفئة من القروض منح الأفراد مبالغ مالية مخصصة وموجهة لاقتناء ملكية سكن جاهز، سواء تعلق الأمر بملكية فردية أو ملكية جماعية ( سكن في عمارة ) .<sup>2</sup>

2- القرض العقاري للبناء: يهدف هذا النوع من القروض الى تشجيع عمليات البناء الذاتي و مساعدة الأفراد على اقتناء ملكية مساكنهم، ويتضمن هذا القرض تمويل أشغال البناء أو المقاوله .

3- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم : يمكن للفرد الاستفادة من القرض العقاري بواسطة عقد البيع بناء على التصاميم Contrat de vente sur plan من أجل شراء مسكن في طور الإنجاز، وهو تقنية جديدة ونوع جديد من العقود، لم يعرفها القانون الجزائري إلا حديثاً، أي منذ تدخل المشرع بتنظيمه لهذا البيع، إذ نظم أول مرة بموجب القانون رقم : 86-07 المؤرخ في : 04-03-1986، المتعلق بالترقية العقارية، ثم بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في : 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ويخضع لأحكام المواد من 09 إلى 19 من هذا المرسوم .

<sup>1</sup> La note d'instruction n°02-2016 du 28 -02-2016 , portant modalités de traitement du « Crédit – Bail Immobilier » (monsieur , belail rachid ,le Directeur Général de la CNEP Banque ).

<sup>2</sup> مناع إبتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل رسالة دكتوراه، قانون التوثيق، جامعة قسنطينة، 2016، ص 47-49

ثالثا: الطبيعة القانونية للقرض العقاري

إن تحديد هذه الطبيعة تقف عند التعرض إلى طرفا عقد القرض العقاري وتبيانهم مع صفاتهم، وعندها يمكن إعطاء وصف قانوني للقرض العقاري.<sup>1</sup>

**1 : أطراف القرض العقاري :** ينعقد القرض العقاري بين طرفين المقرض يتمثل في البنك أو مؤسسة مالية، وبين المقترض الذي يكون إما فردا عاديا أو شخص معنوي .

**1. المقرض :** استناداً إلى الأحكام الواردة في القواعد العامة بشأن الجهة المخولة بمنح القروض، أنها دوما

تكون مؤسسة متخصصة للقيام بهذه العملية، وورد ذلك في نص المادة 456 من القانون المدني. بالرجوع إلى القواعد الخاصة بالمنظمة للقطاع المصرفي، ونعني بذلك أحكام الأمر 03-11 المعدل والمتمم، نجد أنه قد أورد في نصوصه الجهات التي تختص دون سواها بمنح القروض، وتتمثل في البنوك والمؤسسات المالية، حسب مضمون المواد 70 و 71 من الأمر و 03-11 المعدل والمتمم، والمقرض يكون إما البنك أو مؤسسة مالية كالتالي:

- **البنك :** فهو الجهة التي تمنح ذلك القرض إلى جهات أخرى قد تكون إما مؤسسات أو أفراد بشرط الإيفاء بالمستحقات في موعد المتفق عليه .

- **المؤسسة المالية :** هي أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية القيام بالأعمال المصرفية ماعدا تلقي الأموال من الجمهور بمعنى نص المادة 71 من الأمر 03-11 . ومن ثمة فإن الفرق بين المؤسسة المالية والبنك يتمثل في مصادر الاستخدام والتوظيف للأموال، حيث أن المصدر الرئيسي للبنك هو الودائع التي تتلقاها من الجمهور التي يحق لها توظيفها واستعمالها، الأمر المحضور على المؤسسات المالية ممارستها . حاليا تحتكر البنوك والمؤسسات المالية عملية الإقراض في المجال العقاري، حيث تقوم بدور الوسيط المالي بين الأشخاص الذين لهم فائض مالي ويريدون توظيف أموالهم توظيفا جيدا، وبين الأفراد الذين هم في حاجة إلى مبلغ مالي كبير على أن يقوم برده بعد مدة طويلة وبنسبة فائدة معقولة، ويضمن البنك هذه الوساطة بسرعة وكفاءة وفعالية .<sup>2</sup>

**أ- المقرض :** يكون المقرض من البنك إما شخص طبيعي أو معنوي

المقرض يكون من نوع الجهات المسؤولة لنيل و للحصول على القرض العقاري إما يكون شخص طبيعي كالأفراد ويجب أن يتمتع بكل ما تتطلبه الشروط و الاحكام الموضوعة للحصول على القرض العقاري من بين الشروط الجنسية والأهلية الكاملة ويجب أن يكون مستقر ماديا أي يكون لديه راتب ثابت مستقر يضمن له تسديد ديونها . أو يكون ذلك المقرض عبارة عن شخص معنوي مثل مؤسسات أو المتعاملين في الترقية العقارية.

<sup>1</sup>سفيان زغدي، الأليات القانونية لمواجهة القروض العقارية، في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، حقوق، قانون الأعمال،

جامعة الجزائر 1، 2012، ص 18

<sup>2</sup>سفيان زغدي، الأليات القانونية لمواجهة القروض العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 19

**2 : الوصف القانوني للقرض العقاري :** يعتبر القرض العقاري عقداً يكون بين طرفين الأول البنك أو مؤسسة مالية والشخص المقترض .

**أ- طبيعة القرض العقاري بالنسبة لمؤسسة القرض :** تعتبر عملية القرض مبدئياً عملية مدنية، باعتباره عقد مسمى تطرق القانون المدني إلى تنظيمه في المواد 451 وما بعدها، إلا أنه يتغير هذا الوصف إلى العمل التجاري إذا قام به بنك أو مؤسسة مالية قصد تحقيق الربح .

والطبيعة التجارية لعقد القرض العقاري جاءت مبيّنة في نص المادة 2 فقرة 13 من القانون التجاري<sup>1</sup> التي تنص « يعد عمل تجاري حسب موضوعه كل عملية مصرفية ... » ونقصد بالعمليات المصرفية جميع العقود والتصرفات التي تبرمها وتجريها البنوك والمؤسسات المالية مع العملاء والزيائن، هناك تعريف قانوني للعمليات المصرفية قد أورده المشرع في نص المادة 66 من الأمر 03-11 المعدل والمتمم، كما نشهد نفس التعريف في نص المادة 2 من النظام 94-13 الذي يحدد شروط البنوك المطبقة على الأعمال المصرفية التي جاء بها كما يلي<sup>2</sup> «تعتبر عمليات مصرفية كل العمليات التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية في معاملاتها مع الزيائن كما يحددها لتشريع والتنظيم المعمول بها».

وسنلخص من جميع هذه المواد أن عملية القرض العقاري تعتبر عمل تجاري بالنسبة للبنك أو المؤسسات المالية مانحة القرض.

**ب- الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقترض :** إن توزيع القروض العقارية قد يكون موجه

للأفراد أو الأشخاص الاعتبارية .

• **الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة لأفراد :** يلجأ الأفراد للبنوك والمؤسسات المالية لطلب قرض عقاري قصد تلبية حاجياته الشخصية المتعلقة بالإيواء والسكن، لا يهدف إلى الاستثمار وتحقيق الربح، وعليه فإن هذه العملية بالنسبة للأفراد تعتبر ذات طبيعة مدنية، كما يعتبر هذا القرض قرض استهلاكي مما ينتج عنه حماية المستهلك حسب قواعد النظام العام .

• **الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للأشخاص الاعتبارية :** نقصد بذلك المؤسسات التي تقوم بنشاطات الترقية العقارية، التي تعتبر حسب نص المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>3</sup>، أعمال تجارية حسب الموضوع، التي تنص كما يلي : « فضلا عن الأحكام التي نص عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن قانون تجاري المذكور أعلاه، تعد أعمال تجارية بحكم غرضها، الأعمال التالية : - كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها . - كل النشاطات التوسعية في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها .. »،

<sup>1</sup> الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 96-27 المؤرخ في 9 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06/02/2005 (ج ر عدد 11 مؤرخة 09/02/2005) .

<sup>2</sup> النظام رقم 94-13 المؤرخ في 02/06/1994، ج ر عدد 72 المؤرخة في 6/11/1994

<sup>3</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14

وعليه نستخلص أن القرض العقاري ذو طبيعة تجارية بين طرفيه البنك أو المؤسسة المالية، والمقترض في شكل مؤسسة ترقية عقارية، إذ تعتبر أعمال تجارية بتبعية حسب نص المادة 4 من القانون التجاري .

### المطلب الثاني: خصائص القروض العقارية و شروط منحها

#### أولا : خصائص القروض العقارية

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض والمقترض في عملية القرض العقاري بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة وأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته من مراكز أطرافه ومن العملية التي يرتبط بتمويلها ويتبين لنا مما سبق أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص منها ما ينتسب إلى العقد الذي تفرغ فيه العملية "Caractéristiques du contrat" ومنها ما يرجع إلى القرض نفسه "Caractéristiques du prêt immobilier" ويستمد عقد القرض العقاري باعتباره تصرف قانوني ينظم علاقة تعاقدية، بعض خصائصه من القواعد العامة فيوصف بأنه عقد رضائي، عقد ملزم لجانبيين، عقد زمني وعقد معاوضة كما أن دراسة عملية القرض العقاري تبين أن أهم ما يميزها عن غيرها من العقود والقروض المصرفية أنها تستدعي تدخل عدة أطراف ومؤسسات مالية في ممارستها وصيرورتها سنتطرق لها بالتفصيل: القرض العقاري عقد رضائي: نستنتج من خلال نص المادة 450 من ق م ج أن عقود القرض هي عقود رضائية تنشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض فبمجرد تلاقي الإيجاب والقبول تنتقل ملكية مبلغ القرض من المقرض إلى المقترض أما تسليم هذا المال فهو التزام ينشأ عن عقد القرض في ذمة المقترض وليس ركنا في العقد ذاته فالتراضي كاف لانعقاد القرض دون حاجة لا إلى التسليم ولا إلى الشكل وأيضا يمكن إبراز المزيد من بين الخصائص العامة للقروض البنكية وهي كالاتي :

- القرض العقاري هو قرض استهلاكي موجه للمقترض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى<sup>1</sup>.
- القرض العقاري هو قرض طويل الأجل وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر انطلاقا من تاريخ أول استعمال، ولكن هناك استثناءات، فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد وبعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته على الإدخار .

- مقدار القرض محدد بنسبة لا تتعدى 80 % من قيمة السكن .
- المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20 % من ثمن السكن .
- التأمين : يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين .

#### ثانيا : شروط منح القروض العقارية<sup>2</sup>

أن تكون الغاية من القرض البناء أو إكمال البناء أو توسيع بناء على دفعات متناسبة مع التقدم في إنجاز المشروع السكني.

يجب على المقترض أن يرهن العقار المراد شرائه و تنفيذ المشروع السكني أو أن يكون رهنا من الدرجة الأولى لصالح البنك المقرض

<sup>1</sup> فاطمة مزيان، دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، علوم التسيير، إدارة مالية، جامعة أم

البواقي، 2018، ص 18

<sup>2</sup> علي بن، بلحسن البليشو الحيلاني بن الحاج يحي "القاموس الجديد للطلاب" المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1991

أن يقوم المقترض بالتأمين على العقار ضد المخاطر مثل الحرائق و الزلازل وهذا كضمان للقرض العقاري لا يمنح القرض للفرد إلا إذا كان مالك الأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد تنفيذ المشروع السكني عليه لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أية التزامات سابقة على المقترض تجاه هذا بنك الإسكان او غيره، وأيضا :

• يجب أن يكون المرقي العقاري مسجل في السجل التجاري، وذلك نظرا على اعتبار أن أعمال الترقية العقارية أعمال تجارية حسب موضوع .

• يجب أن يثبت ملكية قطعة الأرض التي سوف يتم إنجاز المشروع العقاري الترقوي او سكنات أو محلات مهنية أو تجارية، أما في حالة شراء قطعة أرض من قبل فيها، سو شخص آخر يجب أن يقدم عقد ملكية هذا الشخص حتى يمكنه الاستفادة من القرض عقاري لشراء هذه القطعة، مع تقديم التزام مباشرة عمليات الترقية العقارية على هذه القطعة .

• يجب على المرقي العقاري أن يقوم بالتقدم في الأشغال تساوي على الأقل 40 % من القيمة الإجمالية للمشروع الترقوي<sup>1</sup>.

• وكضمان للقرض يجب على المرقي العقاري أن يوقع رهن على قطعة الأرض في حالة تمويل شراءها أو رهن البنيات التي تم إنجازها التي تساوي 40 % حسب ما أورد فيها أعلاه.

• يجب على المرقي العقاري أن يتقدم إلى البنك بملف يتكون من:

\* طلب قرض مؤرخ وممضي من طرف المرقي العقاري أو عن طريق الشخص المؤهل قانون منصوص عليه في القانون الأساسي، ويجب على أن يدون في هذا الطلب مبلغ القرض ومحلته والضمانات المقدمة.

\* نسخة من السجل التجاري تعطي له حق ممارسة نشاط الترقية العقارية.

\* نسخة من النظام الأساسي لشركة حتى يمكن من إبراز سلطة المسيرين وإمكانيتهم طلب قرض بنكي.

\* رخصة بناء المشروع ومخططه ويجب أن يكون مؤشر عليها من طرف مصالح التهيئة والتعمير .

\* تأمين مدني مهني يغطي مدة الإنجاز، وبعد إتمام ملف القرض تأتي مرحلة دراسة الملف الذي يجب أن تكون وثائقه مطابقة للشروط والتعليمات البنكية.

### المطلب الثالث: الهيئات المانحة للقروض العقاري

المقرض هو الشخص الذي يزاول نشاط القرض العقاري، عن طريق تقديم قروض لطالبي القرض العقاري مقابل تقديمهم لضمان، غالبا ما يكون في صورة تأمين عيني، على أن يقوم المقترض بسداد مبلغ التمويل والفوائد على أقساط دورية.<sup>2</sup>

لا تسمح نصوص المواد المتعلقة بالقرض العقاري بأن يكون المقرض شخصا طبيعيا، بل يجب أن يكون في صورة بنك أو مؤسسة مالية لها شخصية اعتبارية، فقد نصت المادة 70 من الأمر رقم " البنوك 11-03 المؤرخ

<sup>1</sup> سفيان زغدي، الآليات القانونية لمواجهة القروض العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 32

<sup>2</sup> مناع إبتسام، النظام القانوني للقروض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 82

في: 26 جويلية 2003 المتعلق بالنقد والقروض، السابق الذكر، على أنه مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 الى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية "

كما تنص المادة 71 من نفس الأمر على أن: " لا يمكن المؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى "

حيث حددت المادة 68 من نفس الأمر، مفهوم عملية القرض، أنها كل عمل لقاء عوض يوضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، ويكون ذلك مقابل التزام بالتوقيع<sup>1</sup>.

لم يتعرض التشريع للمعايير التي يجب توافرها لدى الأشخاص الاعتبارية العامة لمزاولة الخدمات التي لها علاقة بالعقار، فليس هناك تشريع وضع تعريف منضبطا للبنك أو المصرف، حتى في البلاد العريقة مصرفيا ، نجد أن القوانين تكتفي بتحديد المعايير التي يجب توافرها لاكتساب صفة المصرفية وللتمييز بين ما هو بنك وما هو مؤسسة مالية فقط .

وهذه الخدمات إما أن تكون في شكل تمويل للمعاملات العقارية، أو تمويلا وفي نفس الوقت المشاركة في هذه المعاملات العقارية، ويكون هذا التمويل إما عن طريق الاستثمار في المجال العقاري L'investissement dans le domaine immobilier\_et foncier، وإما عن طريق منح القروض لشراء العقارات L'octroi de crédit pour L'achat de biens immobiliers et fonciers.

إن الممول، عندما يقوم بالاستثمار في عملية عقارية فإنه يشارك بصفة نشطة ومباشرة، هدفه م في ذلك تحقيق الأرباح la réalisation des bénéfices .

وفي هذه الوضعية هناك حالتان :

الحالة الأولى : الممول يقوم بتمويل العملية كليا، وفي هذه الحالة، المرقي الذي اختير من طرف الممول يصبح عبارة عن منفذ فقط للعملية .

أما في الحالة الثانية : فإن الممول يكون طرفا مشاركا في تمويل العملية وهذا الى جانب الممولين الآخرين (سواء كانوا بنوكا أو شركات تأمين أو شركات مختلفة ) الى جانب المرقي نفسه في تمويل العملية.

إلا أن الممولين وخاصة منهم البنوك لهم إمكانية دعم عمليات المعاملات العقارية وذلك عن طريق منح قروض، ما يمكنهم من الحصول على فوائد des intérêts، دون المشاركة في الأرباح ولا في الأعباء عند عجز العملية<sup>2</sup>.

تجب الإشارة، فيما يخص بعض العمليات العقارية لاسيما تلك الموجهة لبعض الشرائح الاجتماعية، أن تمويلها يكون عن طريق قروض تمنحها الدولة عن طريق مؤسسات مالية معينة، وفي هذه الحالة، فإن هذا التمويل يكون دعما un soutien أكثر منه قرض un crédit.

<sup>1</sup> مناع إبتسام، مرجع سابق، ص 83

<sup>2</sup> مناع إبتسام، مرجع سابق، ص 83

وعلى ذلك فإن البنوك والمؤسسات المالية هي التي يناد بها نشاط القرض العقاري، حيث لها علاقة مباشرة بالسوق العقارية، وعليه ونظرا لهذا الدور الذي تلعبه في المجال العقاري، نحاول توضيحه من خلال التطرق الى أهم هذه الهيئات.

كما تجب الإشارة الى أن هناك بنوك أجنبية دخلت دائرة تمويل الترقية العقارية منها : بنك سوسيتي جنرال société général والبنك العربي Arab Bank، لذلك نتناول دراسة الهيئات المانحة للقروض العقاري، وهذا على النحو التالي : البنوك العمومية الجزائرية، والبنوك الأجنبية و مؤسسات مالية و ا متخصصة .

المبحث الثالث: المخاطر والضمانات المتعلقة بالقروض

تواجه البنوك والمؤسسات الاقتصادية الأخرى عدة مخاطر بعد منحها للقروض، فالمصرف يعمل على منح القروض بهوامش ربح محدودة لإدارته رؤوس أموال ضيقة فهو يحرص على القيام بتحليل معمق للمخاطر قبل اتخاذ القرار إما الإيجاب أو السلب ومنها يحدد كيفية الضمانات التي سيأخذها.

المطلب الأول: مفهوم و أنواع المخاطر

أولاً : مفهوم المخاطر

المخاطر : وهي العناصر أو المحور الأساسي في عقد التأمين حيث يتم إفتراضه، إذ يعتبر المحل الذي يرد عليه عقد التأمين، أي الشيء المتعاقد من أجله، وفي مجال القروض العقارية جاء تعريف المخاطر كما يلي : « الكارثة التي تؤدي إلى عجز المؤمن له بعد كل جهد أو عمل قام به هذا الأخير لدفع الديون المتعلقة بالمستفيد ».<sup>1</sup>

ثانياً : أنواع المخاطر

الفرع الأول: خطر الإقراض<sup>2</sup>

باعتبار عملية الإقراض أساسية ورئيسية للبنوك لا تخلو من المخاطر، بحيث أن البنك دائماً يتوقع عجز مادي في القيام بالتزاماته في الآجال المحددة، والتأخير في تسديدها ومنها نذكر:

1- خطر التعبة

هذا خطر خاص بالبنك، وقبل أن يقوم باتخاذ أي قرار في تمويل مؤسسة ما؛ فإنه يقوم بدراسة دقيقة عن طريق التحليل، والتقدير الحقيقي، أو من بنك الإصدار بواسطة دفع فائدة ثابتة. ولهذا فإن إعادة تمويل المشروعات لا يؤدي إلى رفع مردودية البنك وتطويرها، بل يؤدي إلى خسارة على مستويات متعددة.

2- خطر عدم التسديد أو عدم القدرة على التحصيل

يعتبر أهم خطر بالنسبة للبنك المقترض، فلا يسدد ما عليه من دين بسبب أو لآخر، كما يمكن للبنك أن يعجز عن تحصيل أمواله لنفس الأسباب طالما أن الضمانات مهما كان نوعها وحجمها غير كافية لتغطية قيم القروض كلها.

إن تحصيل القرض الغير المسدد عن طريق إجراءات قانونية يكلف البنك مصاريف تؤثر على مردوده المالي وتفرض عليه إجراءات أخرى والتي تتطلب أموال مثل إجراءات المنازعات على القروض غير المسددة. إن حدة الخطر تزداد كلما كانت الأموال المقرضة مملوكة للغير في شكل ودائع لدى البنك الذي اعتمد عليه في تقديم القروض. وفي هذه الحالة البنك يتحمل تكاليف إضافية ناتجة عن عدم تسديد أصل القرض وفوائده وما يترتب عنه عسر مالي قد يؤدي بالبنك إلى الإفلاس نتيجة تحمل نفقات عمليات الإيداع والفوائد عند حلول أجلها.

<sup>1</sup> براحلية زبير، القرض العقاري و الرهن الرسمي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، حقوق، قانون عقاري، جامعة باتنة، 2016، ص

### 3- خطر السيولة<sup>1</sup>

هو إمكانية تحويل الأصول إلى نقود سائلة في الحال ودون خسارة، علماً أن النقود هي السيولة الكاملة في حد ذاتها. وخطر السيولة هو خطر الاقتصاد (الشح) في الموارد المالية لدى البنك بحيث يمكن في بعض الأحيان أن يقع البنك في أزمة سيولة تترتب عليه عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته المستحقة في عدم توافق زمني بين آجال استحقاق القروض الممنوحة، وآجال استحقاق الودائع لدى البنك؛ أو توظيف أمواله في أصول ثابتة تتطلب فترة زمنية طويلة لكي تتحول إلى سيولة فضلاً عن عدم تمكنه من تدبير الأموال الكافية في عند الحاجة.

#### الفرع الثاني: خطر معدل الفائدة

إن هذا الخطر مرتبط بتقلبات سعر الفائدة في الأسواق المالية، هناك حالات أين يتعاقد البنك على القبول بمعدلات فائدة حالية ثابتة تفوق معدلات فائدة على التوصيات المالية مستقبلاً وذلك بارتباط وتقلبات أسعار الفائدة التي تتحدد في السوق المالي بناء على تفاعل قوى العرض والطلب وهذا ما يكلف البنك خسائر تفوق طاقته المالية (أي تغيير سلبي في معدلات الفائدة).

#### الفرع الثالث: مخاطر أخرى

هناك مخاطر أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي ذكرت منها:

#### 1- خطر التجميد:

يعرف على أساس أن الزبون لا يسدد قرضه في ميعاد استحقاقه، وهذا راجع لنقص تدفق الخزينة، أو غياب السيولة الفورية أو لأسباب تحيط بالمؤسسة الخارجية عن قدراتها؛ وبالتالي لسبب عدم وفاء البنك لطلب الموردين نظراً لنقص سيولة البنك. وقد يرجع ذلك إلى عدم التسيير المحكم لموارد البنك وتوظيفاته. ويختلف عن التسديد في إمكانية التسديد مستقبلاً أو يقوم المصرفي بوضع احتياطياته بتجميد بعض المواد قبل أن يصبح مشكوك فيها تبعاً لسياسة البنك.

#### 2- خطر السحب على المكشوف:

يمثل خطر مجحف، وهو يؤثر مباشرة على خزينة البنك بالارتباط بحجم ومدة الأموال المجمدة إلا أنه وفي الجزائر خاصة يتم تقديم هذا النوع من التسهيلات دون إعطاء أي اعتبار لمدى ارتباطه بقضايا الإنتاج.

#### 3- خطر سعر الصرف

هو خطر مرتبط بتقلبات أو تدهور قيمة أرصدة البنوك، من العملات الأجنبية من جهة وكذا تقلب وتدهور قيمة العملات التي تم بواسطتها تقديم القرض مما يؤثر سلباً على القيمة الحقيقية عند حلول آجال استحقاقه.

#### 4- خطر الإفلاس

حيث أن البنك لا يمكنه البقاء أو الاستقرار عندما تصل القيمة السوقية إلى أقل من القيمة السوقية للخصوم في هذه الحالة يكون البنك غير قادر على دفع التزاماته وتصل الخسائر إلى المودعين.

<sup>1</sup> حنفي عبد الغفار، الأسواق والمؤسسات المالية، البنوك وشركات التأمين والبورصات وصناديق الاستثمار، طبعة 1999، ص 133

المطلب الثاني: الضمانات المكرسة لحماية القروض العقارية

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

الفرع الأول: تعريف الضمان

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

الفرع الثاني: أنواع الضمانات

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

1- الضمانات الشخصية:

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

الضمان الاحتياطي.

رسائل النية.

أ- الكفالة:

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

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

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

<sup>1</sup> المادة 644 من القانون المدني الجزائري

مدة الضمان،

موضوع الضمان،

الشخص المدين (الشخص المكفول)،

الشخص الكافل،

أهمية وحدود الالتزام.

### ب- الضمان الاحتياطي:

يعتبر الضمان الاحتياطي التزام شخص بدفع جزء أو كل مبلغ الالتزام أي الدين مقابل ورقة تجارية<sup>1</sup>. وهو شكل من أشكال الكفالة لكن يطبق فقط في حالة الديون المتعلقة بالأوراق التجارية لكون الالتزام مكتوب من طرف شخص مدين يتعهد بموجبه على تسديد مبلغ ورقة تجارية أو جزء منه في حالة عدم قدرة أحد الموقعين عليها على التسديد.

والأوراق التجارية التي يسري عليها هذا النوع من الضمانات هي السند لأمر، السفتجة (الكمبيالة) والشيكات. والهدف من هذه العملية هو ضمان تحصيل الورقة في تاريخ الاستحقاق<sup>2</sup>.

### ج- رسائل النية:

هي ضمان حديث نسبيا يعتبر دعما قانونيا وماليا يتمثل في تحرير وثيقة في شكل رسائل بها تعهد شرفي أو معنوي بحدوث التزام قانوني، تقدم هذه الرسائل من طرف الشركات الأم لفائدة أحد فروعها التي تطلب الاقتراض<sup>3</sup>.

### 2- الضمانات الحقيقية:

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

الرهن الحيازي.

الرهن العقاري.

### أ- الرهن الحيازي:

ينقسم بدوره إلى:

الرهن الحيازي للأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز.

الرهن الحيازي للمحل التجاري (بالإضافة إلى الامتياز وهي حالة خاصة)

<sup>1</sup> مصطفى رشدي شيحة، الاقتصاد النقدي المصرفي، دار الجامعة للنشر، 1998، ص 244

<sup>2</sup> الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الثانية، O.P.U 2003 ص 167

<sup>3</sup>M.Reruillet –les sûretés de crédit banque- PARIS 1985 p20

أ-1 الرهن الحيازي للأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز:

يسري هذا النوع على الأدوات كالأثاث ومعدات التجهيز والبضائع ويجب على البنك قبل قيامه بإجراءات القانونية الضرورية أن يتأكد من سلامة هذه الأشياء كمل ينبغي عليه التأكد من لأن البضائع مرهونة غير قابلة للتلف وألا تكون قيمتها معرضة للتغير بفعل تغيرات الأسعار<sup>1</sup>.

أ-2 الرهن الحيازي للمحل التجاري:

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

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

ب- الرهن العقاري:

هو عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ويمكن له بمقتضاه أن يستوفي دينه من ثمن ذلك العقار الدين يتم الرهن على عقار صالح التعامل فيه وقابل للبيع في المزاد العلني كما يجب أن يكون معيناً بدقة على حسب طبيعة موقعه وذلك في عقد الرهن أو عقد رسمي لاحق وما لم تحقق هذه الشروط يكون الرهن باطلاً<sup>2</sup>.

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

ب-1 الرهن الناشئ بعقد رسمي أو الرهن الاتفاقي

ويأتي تبعا لتعاقد ما بين الأطراف المعنية والتي تملك القدرة والحق في التصرف في هذه العقارات.

ب-2 الرهن الناشئ بمقتضى القانون:

وهو ينشأ تبعا للأحكام القانونية فقط (جاء تعريفه في المادة 179 من قانون النقد والقروض 90-10).

ب-3 الرهن الناشئ بحكم قضائي:

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

3- الجانب المالي:

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

<sup>1</sup> الطاهر لطرش، مرجع ذكر سابقا، ص 169

<sup>2</sup> المادة 886 من القانون التجاري

المطلب الثالث: وسائل الحد من مخاطر الإقراض

وأخذاً في اعتبار وتتنوع وتشعب المخاطر المرتبطة بعملية الإقراض فإن البنوك تبذل بهدف تحديد هذه الأخطار بالنسبة لكل قرض، محاولة التخفيف من أثارها قدر الإمكان، وذلك بوضع الضوابط التي تحمي أموال البنوك وذلك عن طريق :

أولاً : دعم أنظمة العمل<sup>1</sup>

لا شك أن الدراسة الواعية للقروض المطلوب منحها من حيث تقييم المركز المالي للمقترض ومقدرته على الوفاء والغرض من تمويل ومصادر سداده والضمانات المقدمة هي الأساس في تحليل المخاطر ومحاولة السيطرة عليها، تأتي بعد ذلك عملية متابعة القروض حتى تمام السداد بهذه اكتشاف أية عقبات تؤثر في قدرة المدين على الوفاء واتخاذ الإجراءات المناسبة في هذا الشأن حفاظاً على حقوق البنك . وغني عن البيان أن نجاح البنك في الوصول إلى قرارات انتم انية سليمة وتنقيتها على نحو مرض، وتفادي أخطاء العاملين بالبنك سواء كانت مقصودة أو غير مقصودة يرتهن أساساً بسلامة أنظمة العمل وبمدى كفاية الرقابة الداخلية والوصول إلى ذلك بمراعاة الآتي:

- 1- تحديد اختصاصات اعتماد التسهيلات الائتمانية بدقة .
- 2- تجزئة العمل إلى مراحل وعدم تركيز مسؤولية انجاز عملية بكافة حلقاتها في يد شخص واحد .
- 3- وضع التنظيم الداخلي على نحو يشمل اكتشاف أي خطأ أو تلاعب بطريقة تلقائية
- 4- الاحتفاظ بسجلات وملفات إئتمانية منتظمة، والعمل على تجديد الاستعلامات عن المديرين بصفة دورية .
- 5- المراجعة المستمرة لمراكز المدينين والضمانات، ومدى التنفيذ وفقاً للشروط الصادرة في شأنها .

ثانياً : الحد من التوسع الائتماني

يؤدي التوسع الائتماني إلى تحقيق المزيد من الأرباح ويحمل في التضحية بالسيولة الواجب توفرها أو تعويض البنك لخسائر إذا لم تتوافر في بعض التسهيلات اعتبارات الأمان، من ثم يتعين أن يضع البنك لنفسه حدوداً قصوى لقروضه أخذاً في الاعتبار التوفيق بين عاملي السيولة و الأمان مع توزيع محفظة القروض بين قروض قصيرة الأجل وقروض متوسطة وطويلة الأجل على نحو تنافي المخاطر التي ترتبط بأجل استحقاق القروض. ولا يفوتنا أن ننوه إلى أهمية وضع حد أقصى للقروض التي تقدم للعميل الواحد للحد من المخاطر المرتبطة بالمقترض ذاته، مع مراعاة تنوع الضمانات المقبولة للحد من المخاطر المرتبطة بالضمان وكذا عدم التركيز في تمويل أنشطة اقتصادية معينة وعدم تركيز السلة الائتمانية.

ثالثاً : اقتسام المخاطر مع الغير<sup>2</sup>

وذلك عن طريق المساهمة بحصص مناسبة في عدد كبير من القروض بالتعاون مع بنوك ومؤسسات مالية أخرى، ومن ثم يتقاسم البنك مخاطر القروض بدلا من تحم له بمفرده في حالة عجز المقترض عن الوفاء بالتزاماته.

<sup>1</sup> سارة بن عبد الحلیم، دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية للبنوك التجارية، مرجع سابق، ص 104

<sup>2</sup> سارة بن عبد الحلیم، دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية للبنوك التجارية، مرجع سابق، ص 105

#### رابعاً : الحصول على الضمانات

قد يرى البنك مطالبة المقترض بتقديم بعض الضمانات لتدعيم مركزه المالي، فقد يتبين أنه على الرغم من قدرة المنشأة على تحقيق الربح ونجاحها في أعمالها إلا أن رأسمالها غير متناسب حجم نشاطها، ومن ثم يشترط البنك أن يقدم العميل ضمان مناسباً حتى يكون جديراً بمنح القرض وتأخذ هذه الضمانات صوراً مختلفة منها الضمانات العينية كطلب رهن عقاري ... الخ ومنها الكفالات الشخصية مثل كفالة أحد الشركاء أو المديرين .. الخ

#### خامساً : التأمين على الضمانات

تحاول البنوك تنفيذ الأخطار التي قد تتعرض لها الضمانات المقدمة من المقترضين والتي قد ينتج عنها هلاكها أو فقدها جزئياً أو كلياً، ومن أمثلتها أخطار الحريق والسرقة وخيانة الأمانة والضياع ... الخ ومن ثم تطلب المقترضين بالتأمين على الضمانات لصالحها أو يقوم البنك بنفسه في حالة تراخي المقترضين بإجراء التأمين وتحميل المقترض بالأقساط التي يدفعها لشركة التأمين مقابل إصدار وثيقة التأمين.

كما تقوم البنوك من ناحيتها بإجراء التغطيات التأمينية على مبانيها وخزائنها ومخازنها التي تحتفظ فيها ببعض الضمانات المقدمة من العملاء لحماية نفسها ضد الخسائر التي قد تصيب تلك الأصول المرهونة لصالحها.

#### سادساً : التلمين على القروض وله عدة صور يمكن إيضاح أهمها على النحو التالي:

1- السلمين ضد إفسار المدينين : تقوم البنوك بإقراض العملاء مقابل الفوائد والديون المستحقة لهم من طرف عملائهم، وقد يتطلب كضمان لذلك تقديم العميل وثيقة تأمين لصالح البنك لتغطية مخاطر عدم سداد تلك الديون تقوم شركات التأمين بإصدار نوعين من الوثائق أولهما وثيقة شاملة لتغطية جميع عمليات البيع الأجل التي يعقدها المؤمن له من كافة المشتريين و ثانيهما وثيقة تغطي حسابات مدينة، وبطبيعة الحال يختلف مقدار قسط التأمين في حالة لتفاوت المراكز المالية للعملاء الذي يشملهم الضمان وتبعاً لنوع النشاط والحالة الاقتصادية السائدة وقت إصدار الوثيقة التأمينية.

2- التأمين على الكمبيالات : تعتبر مهام بيوت الخصم وبيوت القبول القيام بعمليات خصم الكمبيالات وضمان دفعها في ميعاد الاستحقاق، غير أن بعض شركات التأمين قد تقوم أحياناً بإصدار وثائق تضمن بموجبها دفع الكمبيالات أو السندات الإذنية والمخصومة لدى البنك أو المقدمة له كضمان للقروض .

3- تجميع مخاطر الائتمان : لما كانت البنوك تغالي في منح الائتمان لبعض العملاء بما ي تجاوز مقدرتهم المالية نتيجة لعدم معرفة كل بنك بالتزامات عملي تجاه البنوك الأخرى فقد اتجهت النظم المصرفية في كثير من الدول إلى إيجاد نوع من التعاون بين البنوك يتمثل في إنشاء هيئة مركزية تقوم بتجميع التسهيلات التي يحصل عليها كل مقترض من الجهاز المصرفي.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> سارة بن عبد الحليم، دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية للبنوك التجارية، مرجع سابق، ص 107

الدراسات والبحوث السابقة

بهدف إثراء الحقل المعرفي، قمنا بعرض بعض الدراسات التي تناولت موضوع القروض العقارية وأزمة السكن، من خلال طرح اشكالية كل دراسة والتعرف على ما توصلت إليها :

ابتسام حاوشين، "السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتنا المغربية وتونس"، أطروحة دكتوراه تخصص نقود والية، وتمحورت اشكالية الدراسة في : ما هي التطورات التي عرفتتها السياسة السكنية الجزائرية مقارنة بنظيرتها في المغرب وتونس، وما مدى نجاعتها في تطوير أزمة السكن في ظل الأوضاع الراهنة والآفاق المستقبلية، حيث خرجت الباحثة بنتيجة أن السياسة السكنية الجزائرية سياسة فريدة من نوعها من حيث الاجراءات، وخاصة إذا ما قورنت بالمغرب وتونس وأن هناك نقاط اختلاف أكثر مما هو تشابه من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، كما تتطلب السياسة التي تعتمدها الدولة الجزائرية على الدعم المباشر، غير أن هذه السياسة لا يمكن لها أن تنجح إلا بتدخل الدولة في الوقت المناسب وباستعمال الأداة المناسبة، وكان لابد من دراسة في بحثنا هذا مكانة القروض العقارية في السياسة السكنية التي تبنتها الدولة الجزائرية.

**نعناعة بوحفص:** "الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري" أطروحة دكتوراه، تمحورت اشكالية الدراسة في : هل عقد القرض العقاري الذي يبرم بين مؤسسات القرض والمقترض، بحسب الأعراف والعادات التجارية المصرفية يوفر مقومات نظام جديد للتمويل العقاري، وخرجت الباحثة بنتيجة أن الجزائر تعاني من فراغ قانوني معتبر يتعلق بتنظيم عقد القرض بجوانبه القانونية والعملية والتطبيقية، بحيث ترى ضرورة اصدار قانون للإقراض العقاري على أن يحدد هذا القانون أحكام ومجال تطبيق القرض العقاري، إذ سنعطي نظرة قانونية لواقع قانون القرض العقاري وعرض القوانين الحديثة التي اضيفت بغية التقليل من المخاطر الخاصة بهذه القروض .

**فاطمة مزيان** "دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن " أطروحة شهادة ماستر أكاديمي تخصص ادارة مالية وتمحورت اشكالية الدراسة في: كيف تساهم القروض العقارية في تمويل قطاع السكن ؟حيث خرجت الباحثة بالنتائج التالية بأن البنوك المانحة للقروض العقارية بأنها تساهم بشكل فعال في دعم قطاع سكن وتوصلت كذلك فعالية القروض بالنسبة للبنك المانح لها من فوائد وعوائد مكتسبة جراء هذا الاخير و توصلت كذلك الى قلة الامكانية الافراد في تخصيص جزء من المدخول للدخار السكني وكذلك على الدولة قيام بالإنشاء مؤسسات مالية، وصناديق من أجل ضمان البنوك لقروضها العقارية .

### خلاصة الفصل

بعد الدراسة العامة التي قمنا بها حول البنوك باعتبارها مؤسسات مالية تعمل على توظيف الأموال واستخدامها للاستفادة الجماعية في إطار ما يعرف بالعمليات الافتراضية بأنواعها المختلفة تخلص إلى القول أن البنك من خلال نشاطه ورغم صعوبة مهامه وخطورتها إلا أنه يسعى للحفاظ على دوره وسيطا بين المدخر والمستثمر حيث تكون له فائدة من وراء هذه الوساطة لكن هذا الشيء ليس سهلا إن تمكن من الاعتماد على سياسة الافتراضية تمكنه من استرجاع الأموال من المقترضين دون مشاكل لأنه وفي كثير من الأحيان ما تخلق هذه القروض مشاكل عويصة قد تعرض البنك لفقدان أمواله.

# الفصل الثاني

القروض العقارية لبنك

الولاية والتنمية الريفية

فرع جنين

### تمهيد

تعد البنوك من المؤسسات المالية الحيوية ضمن إطار الاقتصاد القومي، ورغم تطور طرق التمويل إلا أن الطلب على القروض البنكية بقي مرتفعاً، وهذا من خلال طلب المؤسسات لكافة أنواع القروض ولهذاتسهر هذه البنوك على وضع سياسة ائتمانية تحدد فيها الاتجاه وأسلوب استخدام أموال البنوك.

وسنتناول في هذا الفصل مفاهيم حول البنوك وبالأخص بنك الفلاحة والتنمية الريفية، حيث يتضمن

المبحث الأول تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية،

المبحث الثاني نشاطات بنك الفلاحة والتنمية الريفية وتنظيمات المؤسسة،

المبحث الثالث دراسة حالة قرض عقاري بوكالة جندل.

المبحث الأول: التقديم بينك الفلاحة والتنمية الريفية

المطلب الأول: تعريف بنك الفلاحة والتنمية الريفية<sup>1</sup>

هو مؤسسة اقتصادية مالية وطنية لها قانونها الأساسي التجاري بمقتضى المرسوم 82-106، أوكلت له مهمة التكفل بالقطاع الفلاحي، ومع مرور السنوات تعددت نشاطاته. بدءا بتدعيم فروعه علي مستوى التراب الوطني حيث حقق ما كان يصبو إليه إذ بلغ عدد وكالاته سنة 1985 إلى 269 وكالة منها 6 رئيسية و31 فرع، أما في يومنا هذا فقد أصبح له 31 مديرية جهوية تشغل حوالي 7000 عامل ما بين إطار وموظف. عدد وكالاته 286 وكالة من بينها وكالة BADR الواقعة ببلدية جندل الذي اخترناه كمركز للدراسة.

تقديم الوكالة المستقبلية (وكالة جندل 273)

بعد التعرف إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية بصفة عامة، نتعرض الآن إلى تقديم الوكالة المستقبلية التي كانت موضع تربصنا التطبيقي ألا وهي وكالة جندل 273.

ففي إطار توسيع نشاطات بنك الفلاحة والتنمية الريفية ونظرا لحجم الحاجات والطلبات ذات الطابع الفلاحي والاستثماري خاصة فيما يخص ولاية عين الدفلى، جاء قرار إنشاء وتأسيس الوكالة " 273 " في 04 /05/1984. تعتبر الوكالة " 273 " خلية من الخلايا القاعدية البنكية للمؤسسة النقدية بنك الفلاحة والتنمية الريفية عامة، وتدخل ضمن الهيكلة القاعدية لهذه الأخيرة تحت ما يسمى بـ: " الوكالات المحلية للاستغلال " والتي تعتبر الوصلة المباشرة مع الزبائن.

الجدول رقم (01): تطور حجم رأس المال لبنك التنمية الريفية

من سنة 1966 الى 2015 الوحدة: مليار دينار

السنة	حجم رأس المال	معدل التطور
1966	0.015	-
1983	0.800	5.23%
1992	5.600	60%
1994	9.300	66.22%
1996	13.200	46.05%
2000	20.600	58.88%
2008	29.300	35.64%
2015	35.400	30.45%

المصدر: معلومات مقدمة من طرف الوكالة

<sup>1</sup> معلومات مستخرجة من الأنترنيت 2020 من اعداد الطالبين بالاعتماد علىالمعلومات المقدمة من طرف البنك 2020

**المطلب الثاني: تطور بنك الفلاحة والتنمية الريفية<sup>1</sup>**

مر بنك الفلاحة والتنمية الريفية في تطوره بثلاث مراحل رئيسية وهي:

**أ- مرحلة 1982 - 1990:** خلال هذه المرحلة انصب اهتمام البنك على تحسين موقعه في السوق المصرفي، والعمل على ترقية العالم الريفي عن طريق تكثيف فتح الوكالات المصرفية في المناطق ذات النشاط الفلاحي.

**ب- مرحلة 1991 - 1999:** بموجب قانون النقد والقروض الذي ألغي من خلاله التخصص القطاعي للبنوك، توسع نشاط بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليشمل مختلف قطاعات الاقتصاد الوطني خاصة قطاع الصناعات الصغيرة والمتوسطة بدون الاستغناء عن القطاع الفلاحي الذي تربطه معه علاقات مميزة، أما في المجال التقني فقد شهدت هذه المرحلة إدخال وتعميم استخدام الإعلام الآلي عبر مختلف وكالات البنك، لقد تميزت هذه المرحلة بما يلي:

1991: تم الانخراط في نظام سويفت "SWIFT" لتسهيل معالجة وتنفيذ عمليات التجارة الخارجية.

1992: تم وضع نظام "Sybu" يساعد على سرعة أداء العمليات المصرفية من خلال ما يسمى Teletraitement، إلى جانب تعميم استخدام الإعلام الآلي في كل عمليات التجارة الخارجية.

1993: الانتهاء من إدخال الإعلام الآلي على جميع العمليات المصرفية.

1994: بدء العمل منتج جديد يتمثل في بطاقة السحب بدر.

1996: إدخال نظام المعالجة عن بعد لجميع العمليات المصرفية في وقت حقيقي.

1998: بدء العمل ببطاقة السحب ما بين البنوك (CIB)

**ج- مرحلة 2000 - 2004:** تميزت هذه المرحلة بمساهمة بنك الفلاحة والتنمية الريفية كغيره من البنوك العمومية في تدعيم وتمويل الاستثمارات المنتجة، ودعم برنامج الإنعاش الاقتصادي والتوجه نحو تطوير قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والمساهمة في تمويل قطاع التجارة الخارجية وفقا لتوجهات اقتصاد السوق، إلى جانب توسيع تغطيته لمختلف مناطق الوطن وذلك عن طريق فتح المزيد من الوكالات.

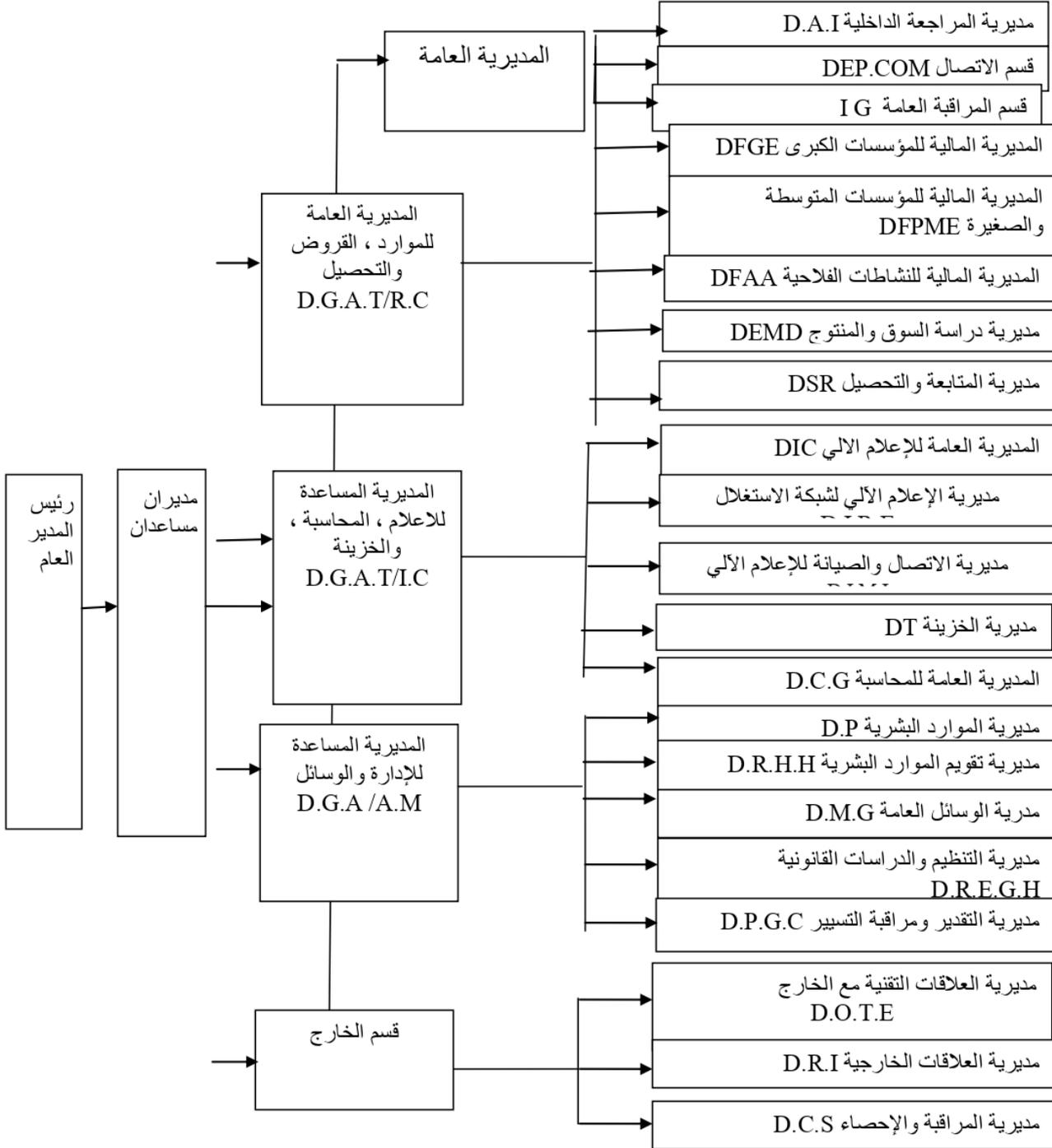
وللتكيف مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تعرفها البلاد، واستجابة لاحتياجات ورغبات الزبائن، قام بنك الفلاحة والتنمية الريفية بوضع برنامج على مدى خمس سنوات يتمحور أساسا حول عصنة البنك وتحسين أداءه، والعمل على تطوير منتجاته وخدماته، بالإضافة إلى تبنيه استخدام التكنولوجيا الحديثة في مجال العمل المصرفي، هذا البرنامج الطموح حقق نتائج هامة نوردتها فيما يلي:

- عام 2000: القيام بفحص دقيق النقاط القوة ونقاط الضعف في سياسته، مع وضع استراتيجية تسمح للبنك باعتماد المعايير العالمية في مجال العمل المصرفي.

<sup>1</sup> معلومات مقدمة من بنك الفلاحة والتنمية الريفية - فرع جندل-

- عام 2001: سعيًا منه لإعادة تقييم موارده قام البنك بإجراء عملية تطهير محاسبية ومالية لجميع حقوقه المشكوك في تحصيلها بغية تحديد مركزه المالي ومواجهة المشاكل المتعلقة بالسيولة وغيرها، والعمل على زيادة تقليص مدة مختلف العمليات المصرفية تجاه الزبائن.
- إلى جانب ذلك قام البنك بتحقيق مفهوم البنك الجالس La Banque Assise مع خدمات مشخصة.
- عام 2002: تعميم تطبيق مفهوم البنك الجالس مع خدمات مشخصة على مستوى جميع وكالات البنك
- عام 2004: لقد كانت سنة 2004 مميزة بالنسبة للبنك الذي عرف إدخال تقنية جديدة تعمل على سرعة تنفيذ العمليات المصرفية تتمثل في عملية نقل الشيك عبر الصورة، فبعد أن كان يستغرق وقت تحصيل شبكات البنك مدة قد تصل إلى 15 يوما، أصبح بإمكان الزبائن تحصيل شيكات بنك بدر في وقت وجيز، وهذا يعتبر إنجاز غير مسبوق في مجال العمل المصرفي في الجزائر. كما عمل مسؤولو بنك بدر خلال عام 2004 على تعميم استخدام الشبايبك الآلية للأوراق النقدية Les Guichets Automatiques des Billets المرتبطة ببطاقات الدفع.

المطلب الثالث: تنظيم بنك الفلاحة و التنمية المحلية  
الشكل رقم (01): الهيكل التنظيمي لبنك الفلاحة والتنمية الريفية



المصدر: إدارة BADR لووكالة جندل 273 ولاية عين النقلي.

المبحث الثاني: نشاطات بنك الفلاحة والتنمية الريفية وتنظيمات المؤسسة

المطلب الأول: نشاطات بنك الفلاحة والتنمية الريفية<sup>1</sup>

- نشاطات بنك الفلاحة والتنمية الريفية: باعتباره وسيلة لتمويل القطاع الفلاحي والعالم الريفي حسب المادتين 06/07 من المرسوم 82/106 فان بنك الفلاحة يقوم بالنشاطات التالية:
- استعمال أية قروض تمنح له من طرف مؤسسات مالية أخرى أو مساهمة في التنشيط أو الاستعمال الأحسن للاعتمادات أو القروض التي قد يمنحها.
  - المساهمة في جلب الادخار الوطني.
  - اكتتاب، شراء، رهن وإيداع أي سند تجاري عام صادر عن الدولة.
  - القيام بكل العمليات البنكية أي كل النشاطات المتصلة بالبنك.
  - استقبال الودائع بمختلف أجالها من الأشخاص الطبيعيين والمعنويين.
  - منح القروض لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الأشكال المعمول بها.
  - المساهمة في تنمية المهن الفلاحة والمهن الأخرى.
  - توزيع المنح الواردة من الدولة ومستحققاتها والسهر على الاستعمال الأحسن والعقلاني.
  - القيام بكل تحصيل للمستحقات، سندات الأمر، سندات فائدة، الفاتورة أي كل الوثائق التجارية المالية.
  - كما يقوم بنك الفلاحة بحكم المادة 08 من المرسوم 82/106 بكل العمليات والاجراءات التي من شأنها مساعدة الدولة في تمويل قطاع ما من نشاط اقتصادي أو إبرام اتفاقيات مالية لصالحه ولصالح المؤسسة الوطنية والجماعات المحلية.

المطلب الثاني: أهداف ومهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية

أولاً: أهداف بنك الفلاحة والتنمية الريفية<sup>2</sup> BADR

يحتم المناخ الاقتصادي الجديد الذي تشهده الساحة المصرفية المحلية والعالمية على بنك الفلاحة والتنمية الريفية أن يلعب دوراً أكثر ديناميكية وأكثر فعالية في تمويل الاقتصاد الوطني من جهة، وتدعيم مركزه التنافسي في ظل المتغيرات الراهنة من جهة أخرى، وبذلك أصبح لزاماً على القائمين على البنك وضع استراتيجية أكثر فعالية لمواجهة التحديات التي تفرضها البيئة المصرفية.

وأمام كل هذه الأوضاع وجب على المسؤولين إعادة النظر في أساليب التنظيم وتقنيات التسيير التي يتبعها البنك، والعمل على ترقية منتجاته وخدماته المصرفية من أجل إرضاء الزبائن والاستجابة لانشغالاتهم.

وفي هذا الصدد لجأ بنك الفلاحة والتنمية الريفية مثله مثل البنوك العمومية الأخرى إلى القيام بأعمال ونشاطات متنوعة وعلى مستوى عال من الجودة للوصول إلى استراتيجية تتمثل في جعله مؤسسة مصرفية كبيرة وشاملة يتدخل في تمويل كل العمليات الاقتصادية، حيث بلغت ميزانيته حوالي 5.8 مليار دولار. وينشط بواقع

<sup>1</sup> معلومات من الأنترنت 2022

<sup>2</sup> معلومات مقدمة من طرف الوكالة 2022

30% من التجارة الخارجية بالجزائر، وكذا أصبح يحظى بثقة المتعاملين الاقتصاديين والأفراد الزبائن على حد سواء، وهذا قصد تدعيم مكانته ضمن الوسط المصرفي.

ومن أهم الأهداف المسطرة من طرف إدارة البنك ما يلي:

- توسيع وتنويع مجالات تدخل البنك كمؤسسة مصرفية شاملة.
- تحسين نوعية وجودة الخدمات.
- تحسين العلاقات مع الزبائن.
- الحصول على أكبر حصة من السوق.
- تطوير العمل المصرفي قصد تحقيق أقصى قدر من الربحية.

وبغية تحقيق تلك الأهداف قام البنك بتهيئة الشروط للانطلاق في المرحلة الجديدة التي تتميز بتحويلات هامة نتيجة انفتاح السوق المصرفية أمام البنوك الخاصة المحلية والأجنبية، حيث قام البنك بتوفير شبكات جديدة ووضع وسائل تقنية حديثة وأجهزة وأنظمة معلوماتية، كما بذل القائمون على البنك مجهودات كبيرة لتأهيل موارده البشرية، وترقية الاتصال داخل وخارج البنك، مع إدخال تعديلات على التنظيمات والهيكل التدقيق للبنك تتوافق مع المحيط المصرفي الوطني واحتياجات السوق.

كما سعى البنك إلى التقرب أكثر من الزبائن بتوفير مصالح تتكفل بمطالبهم وانشغالاتهم والحصول على أكبر قدر من المعلومات الخاصة باحتياجاتهم، وكان البنك يسعى لتحقيق هذه الأهداف بفضل قيامه ب: رفع حجم الموارد بأقل تكاليف وتوسيع نشاطات البنك فيما يخص التعاملات. وتسيير صارم للحزينة.

### ثانيا: مهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية

وفقا للقوانين والقواعد المعمول بها في المجال المصرفي، فإن بنك الفلاحة والتنمية الريفية مكلف بالقيام بالمهام التالية:<sup>1</sup>

- معالجة جميع العمليات الخاصة بالقروض، الصرف والصندوق.
- فتح حسابات لكل شخص طالب لها واستقبال الودائع.
- المشاركة في جميع الادخارات.
- المساهمة في تطوير القطاع الفلاحي والقطاعات الأخرى.
- تأمين الترقيات الخاصة بالنشاطات الفلاحية وما يتعلق بها.
- تطوير الموارد والتعاملات المصرفية وكذا العمل على خلق خدمات مصرفية جديدة مع تطوير المنتجات والخدمات المقدمة.
- تنمية موارد واستخدامات البنك عن طريق ترقية عمليتي الادخار والاستثمار.
- تطوير شبكته ومعاملاته النقدية.
- تقسيم السوق المصرفية والتقرب أكثر من ذوي المهن الحرة، التجار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

<sup>1</sup> معلومات مقدمة من طرف الوكالة 2022

• الاستفادة من التطورات العالمية في مجال العمل المصرفي.

وفي إطار سياسة القروض ذات المردودية يقوم بنك الفلاحة والتنمية الريفية ب: <sup>1</sup>

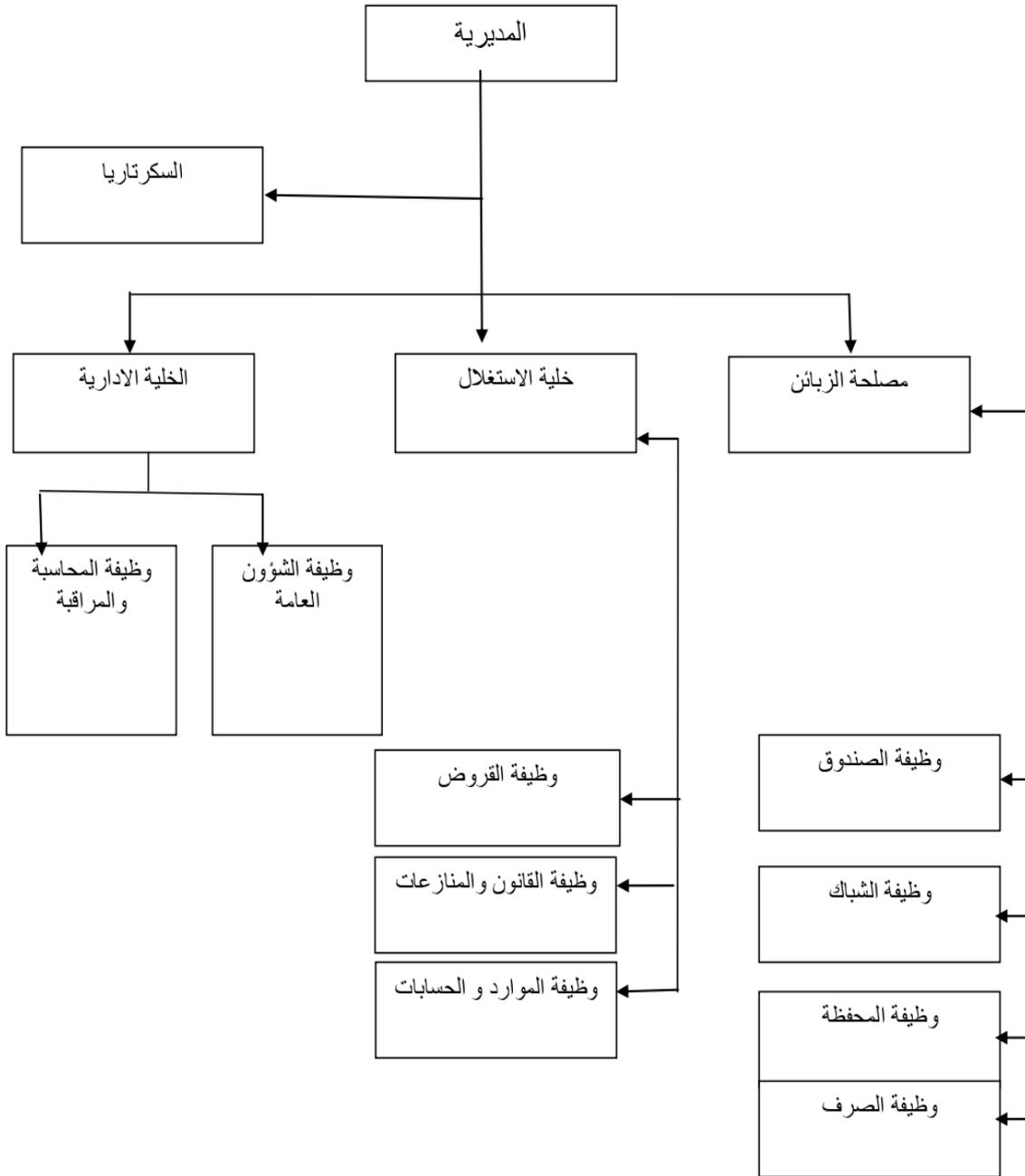
- تطوير قدرات تحليل المخاطر.
  - إعادة تنظيم إدارة القروض.
  - تحديد ضمانات متصلة بحجم القروض وتطبيق معدلات فائدة تتماشى وتكلفة الموارد.
- لقد عمل بنك الفلاحة والتنمية الريفية ولأجل تعزيز مكانته التنافسية والتوجه الاقتصادي الجديد للدولة وسياستها بصفة عامة، بوضع **مخطط** استراتيجي شرع في تطبيقه مع بداية العقد الأول من القرن الحادي والعشرين؛ تلخصت أهم محاوره في:

- إعادة تنظيم وتسيير الهيئات والهيكل التنظيمي للبنك.
- عصرنة البنك (تقوية تنافسيته).
- احترافية العاملين.
- تحسين العلاقات مع الأطراف الأخرى.
- تطهير وتحسين الوضعية المالية.

<sup>1</sup> معلومات مقدمة من طرف الوكالة 2022

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك الفلاحة و التنمية الريفية - جدول -

الشكل رقم (02): الهيكل التنظيمي بنك الفلاحة والتنمية الريفية -وكالة جندل-



المصدر : إدارة BADR لوكالة جندل 273 ولاية عين الدفلى .

المبحث الثالث: دراسة حالة قرض عقاري بوكالة جندل<sup>1</sup>

أثناء الدراسة الميدانية لبنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة 273 بجندل أخذنا ملف مستثمر طلب قرض استثماري، وحاولنا دراسة وإظهار الخطوات المختلفة التي اتبعتها البنك بداية باستقباله لطلب القرض إلى غاية تحصيله.

المطلب الأول: دراسة حالة قرض عقاري

1- الفرع الأول: طلب القرض.

معلومات حول القرض: بتاريخ محدد، تقدم مستثمر (م) عمره ن سنة إلى الوكالة 273 بجندل بملف طلب قرض بنكي في إطار التامين على البطالة، وذلك من أجل تمويل مشروع تربية الأبقار. يندرج هذا القرض ضمن القروض المتوسطة الأجل ومدته 5 سنوات، ومن أجل تجسيد هذا المشروع، تقدم السيد (م) بملف طلب قرض يحتوي على الوثائق المطلوبة التالية:

- ◀ طلب خطي من طرف الزبون .
- ◀ شهادة عدم الانتماء.
- ◀ شهادة الميلاد رقم 12.
- ◀ شهادة الإقامة.
- ◀ إثبات التأهيل.
- ◀ نسخة من البطاقة الوطنية مصادق عليها.
- ◀ سجل تجاري.
- ◀ البطاقة الضريبية.
- ◀ عقد الإيجار أو صك الملكية.
- ◀ الملف التقني.
- ◀ الفاتورة الأولية.
- ◀ الدراسة الفنية الاقتصادية للمشروع.

● الضمانات:

في إطار تسيير مخاطر عدم التسديد واحتواء احتمالات ظهور نسب الخطر، وبعد التقرير الأولي المرسل من لجنة القرض التابعة للوكالة إلى خلية القرض التابعة للمجمع الجهوي للاستغلال، ومن أجل قبول طلب القرض، تم فرض ضمانات على الزبون صاحب المشروع، وتأتي جملة الضمانات المطلوبة كقاعدة متينة لاتخاذ القرار وأسلوب تسيير منطقي للنشاط البنكي.

وهنا مجمل عناصر الضمانات التي احتوى عليها ملف الزبون (م) صاحب المشروع:

- ◀ المساهمة الشخصية.

<sup>1</sup> معلومات مقدمة من بنك الفلاحة والتنمية الريفية - فرع جندل

- ◀ حصة الصندوق الوطني للتأمين على البطالة.
- ◀ الاشتراك في صندوق التأمين على الأخطار .
- ◀ الرهن الحيازي للعتاد والرهن العقاري للأراضي.
- ◀ تفويض كتابي من عند الموثق لنقل قيمة تأمين العتاد الممول لفائدة البنك خلال مدة القرض.
- ◀ اتفاقية القرض.
- ◀ سندات الأمر.

### دراسة القرض (قرار القبول والرفض):

بعد تقديم ملف القرض من طرف الزبون، يقوم مجلس القرض (اللجنة الداخلية) بدراسته على مستوى الوكالة، وإبداء رأيه الأولي فيه، وبعدها يحول الملف في نسخة أخرى على مستوى المجمع الجهوي للاستغلال (الخلية القضائية المتخصصة في دراسة ملفات طلبات القروض)، وهذا من أجل إقامة دراسة ثانية معمقة، تركز على العناصر الموضوعية. وفي هذا الصدد، وبعد القيام بالدراسة الثانية للملف، نكون أمام حالتين:

**حالة القبول:** في حالة قبول الملف، يتم تحرير ترخيص لقبول القرض الذي هو وثيقة رسمية للبنك، ولإعدادها يجب احترام التدابير القانونية المعمول بها، حيث في كل الأحوال يجب أن لا يكون محررا باليد أو يحمل أي بيان خطي، وإذا ظهر هناك شك أو غموض وجب الحجز فوراً ببيان كتابي، والنسخة الأصلية ستحول على مستوى الوكالة.

**حالة عدم القبول:** في حالة عدم قبول الملف (الرفض)، وإذا تم اعتبار أن اللجنة القضائية التابعة لمجمع الاستغلال بعد قرارها بالرفض لم تأخذ بعين الاعتبار بعض العوامل أو لم تقدر بعض العناصر، أو جوانب الملف بقيمتها الحقيقية، ففي بنك الفلاحة والتنمية الريفية، يحق للزبون (صاحب المشروع) التقدم بوثيقة طعن للوكالة المعنية، حيث بعد تقديم هذا الطعن تقوم الوكالة ثانية برفعه إلى المجمع الجهوي للاستغلال، والذي بدوره ينظر في هذه المسألة ثانية، ويعيد وضع تقييم للملف المقدم بهدف الدراسة، و إعادة صياغة قرار نهائي في المشروع (قبول أو رفض).

### المطلب الثاني: الدراسة المالية للقرض

إن الدراسة المالية لمشروع المؤسسة تدخل ضمن مسارات اتخاذ قرار القبول أو عدم القبول، وفي هذا الصدد تعتبر الوثائق المحاسبية التي تقدم بها الزبون م للوكالة كإثباتات مالية ومحاسبية، تمكن من إتمام الدراسة على أكمل وجه قبل إرسالها للجنة الخاصة بالقروض في مجمع الاستغلال لاتخاذ القرار النهائي.

#### الفرع الأول: الدراسة المحاسبية للمؤسسة الطالبة للقرض

بالنسبة لصاحب مشروع، السيد (م)، جاء ملفه المالي مكونا من:

◀ الميزانية التقديرية للسنوات الخمس القادمة .

◀ جدول لإهلاك القرض.

◀ الميزانية الافتتاحية .

◀ جدول حسابات النتائج للسنوات الخمس.

◀ هيكل الاستثمار.

رفض تسليمنا هذه الوثائق نظراً لإحتزام خصوصيات طالب القرض ولأن موضوع دراستنا كان حول دراسة التقنيات والإجراءات البنكية في منح القروض فقط.

الفرع الثاني: الوثائق الخاصة بكل نوع من القروض العقارية

أ. الوثائق الخاصة بملف شراء مسكن :

- وثيقة وعد بالبيع مصادق عليه من طرف البلدية؛

- نسخة عقد ملكية للبائع؛ م شهادة سلبية؛

- تقرير الخبير متعاقد مع البنك

ب، الوثائق الخاصة بملف شراء مسكن جديد أو LSP مسكن تساهمي

- شهادة الحجر من طرف المقاول؛

- قرار الاستفادة من مسكن جديد

ت. الوثائق الخاصة بشراء مسكن عند الخواص :

- وثيقة وعد بالبيع مصادق عليه من طرف البلدية؛

- نسخة عقد الملكية للبائع؛

- شهادة سلبية م تقرير الخبير متعاقد مع البنك

ث. الوثائق الخاصة بشراء مسكن على المخطط :

- اتفاقية بيع على المخططات أو مقرر التخصيص

- شهادة ضمان سارية المفعول تحمل نص ثمن العقار المذكورة

- شهادة تقدم الأشغال من مكتب دراسات المكلف

ج. الوثائق الخاصة ببناء ذاتي أو توسعة مسكن:

- تقرير الخبير المتعاقد مع البنك؛ عقد ملكية؛

- تقويم تقديري وكمي للأعمال المنجزة؛

- تصريح لبناء ساري المفعول؛

- شهادة سلبية للرهن سارية المفعول

الجدول رقم (02): المعلومات الشخصية لطالب القرض

البيان	الزوج	الزوجة
الاسم	عمر	فتيحة
اللقب	Y	X
تاريخ الميلاد	19XX/03/15	19XX/02/20
العمر	41	X
الحالة العائلية	متزوج	متزوجة
الدخل	85000	18000
الوظيفة	موظف لدى شركة أجنبية	عاملة لدى بن ناصر
المساهمة الشخصية	500000DA	-
اعانة الصندوق الوطني للسكن	7000000DA	-
مدة القرض	30 سنة	-

المصدر: من إعداد الطالبين اعتمادا على وثائق مقدمة من طرف الوكالة

المطلب الثالث: احصائيات تنظيمية لبنك الفلاحة و التنمية الريفية -جدل<sup>1</sup>

1- التسديد العادي للقرض (حالة تسديد الزبون للقرض بالصفة المتفق عليها):

◀ الدراسة الميدانية للقرض، أي معرفة إذا كان القرض الممنوح مطابق للنشاط المذكور في الوثائق المقدمة لطالب القرض.

◀ إعداد محضر إثبات اقتناء المعدات الأولية لممارسة المشروع ومطابقتها مع الواقع (أي المقارنة بين الموجودات في ملفات طلب القرض المقدمة للبنك من طرف الزبون وبين الموجودات لدى الزبون التي يتم استعمالها في المشروع.

◀ تقديم الضمانات المطلوبة أو المتفق عليها في اتفاقية القرض.

◀ القيام بزيارات ميدانية دورية للتأكد من استمرارية المشروع.

◀ يتم تسديد أقساط القرض كل ستة أشهر (دورية سداسية) حتى نهاية مدة القرض، وقبل موعد استحقاق القسط ب 15 يوم يقوم البنك بإرسال للزبون رسالة تذكير ليسدد القسط في تاريخ الاستحقاق.

- تقييم المشروع وقرار الوكالة: من خلال القراءة التحليلية للوضعية المالية للمشروع، والمؤشرات المالية التي تم حسابها، يمكن اعتبار أن السياسة المالية المنتهجة من طرف صاحب المشروع (تقديريا) مقبولة. بالنسبة للقيمة المضافة، فقد اتضح من خلال تزايدها الطردي أن حالة المشروع يمكن أن يتحسن من سنة إلى أخرى خلال السنوات التقديرية المدروسة، وهذا يعني مزيدا من القدرة المالية على الوفاء بالديون وكذلك الاستقلالية المالية. بالنسبة للتدفق النقدي، فقد اتضح أنه مؤشر إيجابي يعني التقدم المستمر في عمليات التشغيل (نشاط

<sup>1</sup> معلومات مقدمة من بنك الفلاحة والتنمية الريفية - فرع جندل

(المشروع) وبالتالي ثبات الوضعية المحاسبية والمالية للمشروع، وارتفاع الأرقام بشكل متسلسل خلال السنوات الخمس المدروسة، يؤكد قدرة المشروع على التمويل الذاتي، وبذلك ترتفع إمكانية تجاوزه للحالات الطارئة والأخطار الممكن تواجدها تقلبات اقتصادية... الخ بالنسبة للنسب المالية، فنسبة التمويل الدائم تشير إلى أن المشروع في أمان وتجنبه مختلف المخاطر. انطلاقاً من كل هذه المؤشرات المالية، وإضافة إلى الضمانات التي سبق لنا الإطلاع عليها وتحليل بياناتها والتي التزم بها الزبون (م) طالب القرض، يمكننا الخروج بتقييم نهائي لملف القرض للزبون (م) وأن نقول أن البنك، ممثلاً في الوكالة (473) وبعد إطلاعه على بيانات الملف المدروس وتحليل الجداول المالية والميزانيات التقديرية، وبالتنسيق مع اللجنة الخاصة بالقروض في مجمع الاستغلال الجهوي جاء قراره بقبول ملف طلب القرض للزبون (م) بتمويله مشروع تربية الأبقار، موقفاً وسليماً، واستوفى الملف كل الشروط اللازمة بما في ذلك التجانس المعتمد من طرف الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة، وعملاً منه على تجاوز خطر عدم التسديد بالدرجة الأولى تم فرض ضمانات بنكية على الزبون، والذي بدوره قام بالالتزام بها مما يعني استيفاء كل الشروط من الجانبين ما يجعل المعادلة البنكية متوازنة الأطراف. وبالتالي فقد جاء قرار البنك بمنح القرض للزبون (م) في إطار البرنامج الثلاثي مع الوكالة الوطنية للتأمين على البطالة قراراً سليماً ومضموناً.

## 2- عدم استجابة الزبون (المقترض) لتسديد القرض:

بعد استلام الزبون لرسالة التذكير ووصول موعد الاستحقاق ولم يسدد القسط يقوم البنك بالخطوات التالية:

- ◀ بعد يوم واحد من تاريخ استحقاق دفع القسط يرسل البنك اعتذاراً إلى الزبون في مدة لا تتعدى 15 يوم مصاحباً التأخير غرامة مالية عن كل يوم وتقدر بحوالي 7. %
- ◀ في حالة استجابة الزبون للاعتذار الأول يمكن للزبون أن يستفيد من تأجيل تاريخ استحقاق القسط الأول مع تعهده بدفع الاستحقاقات المنفق عليها.
- ◀ في حالة عدم استجابة الزبون للاعتذار الأول يقوم البنك بإرسال إعدار آخر للزبون قبل متابعتة قضائياً عن طريق محضر قضائي.

◀ في حالة استجابة الزبون للاعتذار الثاني تزداد الغرامة المالية.

◀ في حالة عدم استجابة الزبون للاعتذار الأخير يقوم البنك بمحضر المعاينة ليرى السبب في عدم التسديد:

◀ إذا كان السبب خارج عن نطاق قدرة الزبون فالبنك يقوم بعدة إجراءات مثلاً منح قرض آخر، ... إلخ

◀ إذا كان السبب هو تهرب الزبون من تسديد أقساط القرض فإن البنك يقوم بالإجراءات التالية:

- في حالة متابعة البنك للزبون قضائياً واتضح أن هذا الأخير قد أفلس وعدم قدرته على تسديد الدين يتم الحجز على ممتلكاته (المشترتات بثمن القرض وهي معدات النشاط) وكذلك الضمانات المقدمة من طرف الزبون عن طرق استصدار أمر لدى رئيس المحكمة ومصارييف الدعوة القضائية يتحملها الزبون وليس البنك.
- في حالة المتابعة القضائية يمكن للزبون أن يطلب من البنك بالنظر في إعادة جدولة الدين.
- في حالة عدم طلب الزبون من إعادة جدولة الدين يقوم البنك ببيع ممتلكات والضمانات المحجوز عليها لاستعادة القرض كاملاً، وإذا كان ثمن ممتلكات المبيعة مضافاً إليها الضمانات لم يصل إلى قيمة القرض، فإن الفارق يتحملة الزبون (المقترض) ويدفعه بأي وسيلة.

3 - إحصائيات حول القروض العقارية الممنوحة من طرف الوكالة

تحل القروض العقارية مكانة هامة من بين القروض التي تقدمها الوكالة وبالنظر لأهميتها و سرية المعلومات الخاصة بها فقد صعب علينا الحصول على تفاصيل حول عدد القروض العقارية المقدمة من طرف الوكالة وقيمتها بالرغم من أهميتها البالغة في موضوع دراستنا إلا أنها تمكنا من الحصول ولو على القليل القليل من المعلومات الخاصة بها

جدول رقم (03): يوضح عدد المستفيدين من القروض

العقارية خلال السنوات الأربعة (4) الأخيرة

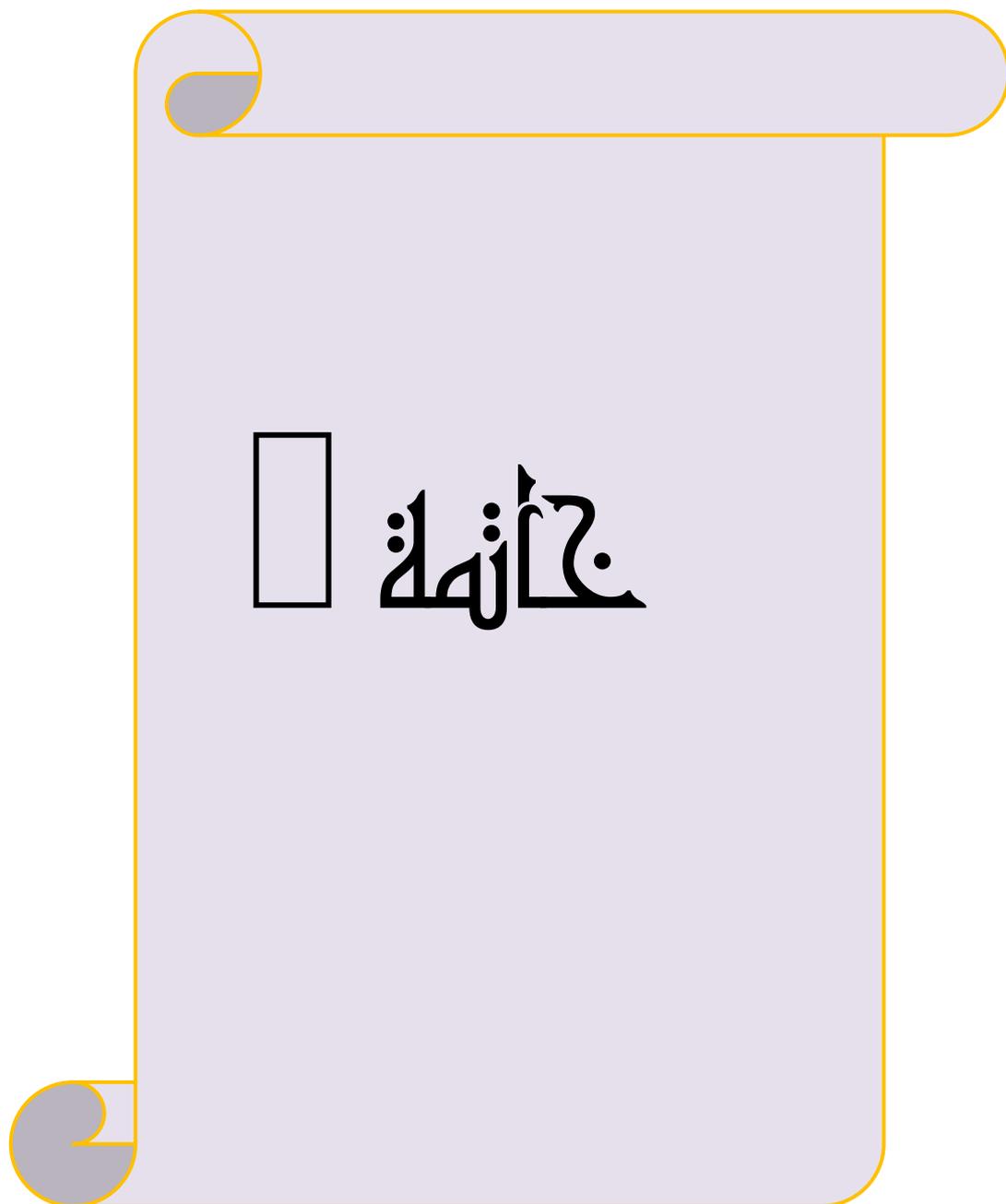
السنوات	عدد المستفيدين
2016	90
2018	110
2019	120
2020	60

المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على معلومات مقدمة من

طرف الوكالة - BADR - DJENDEL

### خلاصة الفصل

يلعب بنك الفلاحة والتنمية الريفية دورا هاما في دفع عجلة التنمية الاقتصادية ويرجع هذا لنوعية الخدمات التي يقدمها والمشاريع التي يقوم بتمويلها، والتي تؤثر بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على المتغيرات الاقتصادية التي تتدرج ضمن التنمية الاقتصادية، غير انه يتعرض كغيره من البنوك إلى المخاطر عندما يمنح القروض لذا وجب عليه إيجاد سياسة إقراضية خاصة به وإتباع معايير ومبادئ وإجراءات تكون فعالة وناجحة. وقد نجد عدد قليل من الطلبات تتوفر فيها كل شروط التمويل بالقرض من طرف البنك، فهناك طلبات رفضت لعدم توفرها على الشروط اللازمة، ومن هنا يظهر جليا فعالية الدراسة التي يقوم بها البنك قبل منح القرض.



## خاتمة:

يعتبر البنك أهم خلية أو نظام ينشط في المجتمع بحيث يعمل على التنمية الاقتصادية إلى جانب تقديم القروض إضافة إلى الخدمات الأخرى التي يقدمها كتخليص الصكوك والتحويلات في حسابات الزبائن، و القيام بحفظ الأموال للأفراد والشركات.

كما حاولنا تقديم وشرح مختلف أنواع القروض التي يمكن للأفراد والمقاولين العقاريين الاستعانة بها لتمويل مشاريعهم وهي تأخذ أشكالها متنوعة، يمكن تقسيمها إلى نوعين: قروض قصيرة الأجل متمثلة في قروض الاستغلال، وقروض متوسطة الأجل وطويلة الأجل متمثلة في قروض الاستثمار.

من خلال بحثنا ركزنا على قروض الاستثمار التي تسمح بتمويل كل من الأفراد القروض الموجهة للأفراد والقروض الممنوحة للمقاولين العقاريين

لذا يعتبر القرض من أهم وسائل التمويل ومنحه يتطلب الكثير من الإجراءات والضمانات، فهو يحتاج لدراسة مدققة ومفصلة قبل اتخاذ القرار لمنحه من أجل العمل على التقليل من المخاطر الناجمة عن القروض، وذلك لصالح التنمية الاقتصادية بالدرجة الأولى من جهة، ومن جهة ثانية لحماية أموال البنك من خطر عدم التسديد. و من هنا فإن قروض الاستثمار تلعب دورا هاما في إنعاش وتنمية الاقتصاد السكني الوطني من حيث هو يسهل النشاط الإسكاني ويدفعه نحو التقدم والازدهار، كما يعمل على تمويل الأفراد والمقاولين العقاريين بما تحتاجه سيولة. من هنا فإن البنك الصندوق الذي يعمل على التقليل من مشكل السكن بالجزائر وتوفير سيل أسهل للمواطنين لاقتناء بيت جديد أو ترميم مسكن قديم وحت الحصول على أرض قصد بناء سكن أو مشروع تجاري وأيضا البنوك الركيزة الأساسية لأي استثمار، يخص قطاع السكن وذلك من خلال منح القروض العقارية طويلة الأجل وفق معايير إجراءات قانونية وتنظيمية لتجنب المخاطر التي قد تتعرضها، لذلك وضعت ضمانات تكفل البنك إسترداد أمواله في حالة توقف العميل (الزبون أو المقترض) عن السداد بدون أية خسائر.

فالبنك يطبق إجراءات صارمة يضمن من خلالها حقوقه من مخاطر عدم التسديد خاصة مع تزايد حجم القروض غير المسددة فيالسنوات الأخيرة والتي جبرت البنك على اتخاذ إجراءات قانونية لاسترداد أمواله وهذا برفع الملفات لأصحاب الديون الكبيرة للجهات التشريعية لتفصل فيها

وأيضا يلعب القطاع البنكي دورا حيويا في النشاط الاقتصادي المحلي والعالمي، فهو الجهاز العصبي لأي نظام اقتصادي، وتعد البنوك المكونوالمؤثر الفعال في هيكل الجهاز البنكي كم تعتبر عملية الإقراض الوسيلة المناسبة لتحويل رؤوس الأموال من أصحاب الفائض إلى أصحاب العجز، هذا بالرغم من أن عمليات الإقراض تعتبر من أصعب القرارات التي يتخذها البنك لأنها مملوءة بالمخاطر.

إنالبنك ينتهج سياسة خاصة في عملية الإقراض، حيث يقوم بدراسة شاملة ومعقدة للمؤسسة الطالبة للقرض من جميع الجوانب، وعليه فإن المكلفين بهذه الدراسة يتميزون بالخبرة والكفاءة والدقة في العمل، فإن البنك يطلب من العميل الراغب في الاقتراض تقديم ضمانات كافية.

وعلى ضوء الدراسة التي قمنا بها توصلنا إلى النتائج التالية:

- البنك هو حلقة من حلقات الاقتصاد وينصب نشاطه على جمع الودائع ومنح القروض
- انتهاج البنك تقنيات خاصة في عملية الإقراض من شأنها تفادي المخاطر.
- إتباع الخدمات المتطورة في المجال البنكي تسمح بترقية النشاط البنكي وتقديم أفضل الخدمات.
- تنوع القروض الممنوحة من طرف البنك المتمثلة في القروض الموجهة للاستغلال والاستثمار والتجارة الخارجية.

### نتائج البحث

من خلال دراستنا التطبيقية لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية، تبين لنا أن البنك يقوم بدراسة دقيقة وشاملة حول طلب القرض قبل اتخاذ قرار منح القرض أو عدم منحه قصد التأكد من استرجاع مبلغ القرض والفوائد المترتبة عنه عند تاريخ الاستحقاق. ومن هنا يتضح لنا صحة الفرضيات التي فرضناها مسبقاً ألا وهي أن القروض التي تمنحها البنوك متنوعة في كل المجالات وفقاً لشروط معينة من طرف البنك، وأن القروض من أهم العمليات التي يساهم بها الجهاز البنكي في تمويل المشاريع الاقتصادية، وأخيراً العراقيل التي تواجهها البنوك في العملية الإقراضية هي مخاطر عدم التسديد. وبالرغم من الجهود المبذولة خلال السنة لإثراء الموضوع أكثر إلا أنه من الطبيعي أن لا يتم الإلمام بجميع عناصر الموضوع، وكذا نظراً لاتساع جوانبه، وكذا التطورات الحاصلة في الميدان البنكي، ولهذا نقترح على الدفوعات القادمة أن تقوم بالتعمق أكثر وأكثر في هذا البحث، وعليه نطرح بعض الانشغالات التي من شأنها أن تكون محل بحوث ودراسات مستقبلية.

# قائمة المراجع

### باللغة العربية

- 1- لوراتي ابراهيم، دراسات اقتصادية، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة زيان بن عاشور، 2018
- 2- أبو عتروس عبد الحق، الوجيز في البنوك التجارية عمليات تقنيات وتطبيقات، جامعة منتوري، قسنطينة، 2000
- 3- حنفي عبد الغفار "الأسواق والمؤسسات المالية، البنوك وشركات التأمين والبورصات وصناديق الاستثمار، طبعة، 1999
- 4- يحييموش حسين، مداخلة بعنوان: تسيير مخاطر القروض المصرفية حالة القرض الشعبي الجزائري، المؤتمر العلمي الدولي السابع حول ادارة المخاطر في ضل الاقتصاد السوق جامعة منتوري قسنطينة، أيام-19 افريل 2007
- 5- عبد المعطي رضا أرشيد/محفوظ أحمد جودة -إدارة الائتمان -دار وائل للنشر 1999
- 6- شاكر القر ويني - محاضرات في اقتصاد البنوك - ديوان المطبوعات الجامعية 1989
- 7- الطاهر لطرش - تقنيات البنوك - الطبعة الثانية 2003 O.P.U
- 8- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2005
- 9- المادة 644 من القانون المدني الجزائري
- 10- المادة 886 من القانون الجزائري
- 11- مصطفى رشيد شيحة -الاقتصاد النقدي ة المصارف والبورصة -دار الجامعة الجديدة للنشر -مصر 1998-  
معلومات مقدمة من طرف الوكالة
- 12- فاطمة مزيان - دور القروض العقارية في تمويل قطاه السكن جامعة العربي بن مهيدي 2018-2019
- 13- رافه محمد لمين، القروض البنكية في الجزائر وطرق تسيير المخاطر المرافقة لها، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، علوم إقتصادية، نقود ومالية، جامعة البويرة، 2019
- 14- هاملي أسماء، القروض البنكية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، علوم إقتصادية، إقتصاد مالي و نقدي، جامعة مغنية، 2016
- 15- سارة بن عبد الحليم، دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية، للبنوك التجارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، علوم التسيير، تخصص مالية، 2012
- 16- مناع إبتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل رسالة دكتوراه، قانون التوثيق، جامعة قسنطينة. 2016
- 17- سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة القروض العقارية، في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، حقوق، قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1، 2012
- 18- حسن سمير عشيح، التحليل الإئتماني، مكتبة المجتمع، العربي، الأردن، الطبعة، الأولى، 2010
- 19- عبد الرزاق خبانه، الإقتصاد المصرفي، مؤسسة الجامعة الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2008
- 20- طارق الحاج، المالية العامة، الطبعة الأولى، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2008
- 21- بلقاسم محمد وعلي، القرض العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، الحقوق، تخصص قانون عقاري، 2017

- 22-قذري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006
- 23- هيل عجمي جميل الجنابي ورمزي ياسين يسع أرسلان، النقود والمصاريف والنظرية النقدية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، 2009
- 24-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14 .
- 25-علي بن، بلحسن البليشو الحيلاني بن الحاج يحي "القاموس الجديد للطلاب" المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1991
- 26-براحلية زبير، القرض العقاري والرهن الرسمي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، حقوق، قانون عقاري، جامعة باتنة 1، 2016
- 27- الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 96-27 المؤرخ في 9 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06/02/2005 ( ج ر عدد 11 المؤرخة في 09/02/2005 )
- 28- النظام رقم 94-13 المؤرخ في 02/06/1994، ج ر عدد 72 المؤرخة في 6/11/1994
- 29- براحلية زبير، القرض العقاري و الرهن الرسمي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، حقوق، قانون عقاري، جامعة باتنة 1، 2016
- باللغة الأجنبية

1-M.Reruillet –les sùretés de crédit banque- PARIS 19851-

2-Informations extraites d’Internet

3- La note d’instruction n°02-2016 du 28 -02-2016 , portant modalités de traitement du « Crédit – Bail Immobilier » (monsieur , belail rachid ,le Directeur Général de la CNEP Banque ).