



جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير



قسم العلوم الاقتصادية

تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

العنوان

## إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك

### التجارية الجزائرية

– دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في علوم الإقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

تحت إشراف:

د. دريدي بشير

إعداد الطلبة

✓ مروة شنوف

✓ سفيان معلول

✓ أحمد بلابل

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. طارق قدوري	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	رئيسا
أ. دريدي بشير	أستاذ مساعد أ	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	مشرفا ومقررا
د. عدنان محريق	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	مساعد مشرف
د. عمار مصطفىاوي	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	ممتحنا

السنة الجامعية 2020/2019



## الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع  
الى أغلى ما في الوجود الى نور حياتي أُمي الغالية  
الى أبي رحمة الله عليه " شنوف مروة "  
الى اخوتي حفظهم الله  
الى أستاذي الفاضل " دريدي البشير "  
الى كل من قدم لي يد العون ونصحتني  
الى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي وسهر الليالي

مروة & سفيان & أحمد

## شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على  
سيدنا محمد رسوله الأمين وخاتم الأنبياء  
والمرسلين.

الشكر لله عز وجل قبل كل شيء على اتمام هذا  
العمل المتواضع وأتقدم بالشكر الى أستاذي  
الفاضل " دريدي بشير " على كل ما قدمه من  
توجيهات ونصائح.

كما أتقدم بالشكر الى كل اساتذتي ومن قدم لي  
يد العون في انجاز هذا العمل.

## ملخص

يعتبر القرض العقاري من أهم الصيغ واليات التمويل العقاري، والقرض العقاري من أهم الأدوات المستخدمة للحصول على الممتلكات العقارية دون الحاجة الى 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 وحتى تحقق البنوك أهدافها وتقلل من مخاطر القروض العقارية التي تتعرض لها من خلال ادارتها وذلك من خلال ادارة خطر القروض وتقنيات جديدة في تسيير اعادة التحويل بالرهن ومن خلال الضمانات.

**الكلمات المفتاحية:** ادارة المخاطر - القروض العقارية - مخاطر القروض العقارية.

## RESUME

Le prêt immobilier considere comme l'une des formes et des mecanismes les plus importants de financement immobilier, et le prêt immobilier est lun des outils les plus importants utulises pour obtenir un bien immobilier sans avoir à payer le montant total, et lemprunteur est obligé de payer le montant total par un ensemble de paiements a valeur fixe. Les banques atteignent leurs objectifs et reduisent les risques de credits immobiliers auxquels elles sont exposees à travers: la gestion du risque de credit et les nouvelles techniques de gestion du refinancement hypothecaire et au travers des granties .

**Les mots cles :** Gestion des risques – prêt simmobiliers – risques de prêt immobilier

## قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
	الاهداء
	الشكر
	الملخص
	الفهرس المحتويات
أ - هـ	المقدمة
	<b>الفصل الأول: ادارة مخاطر القروض العقارية</b>
7	تمهيد
8	المبحث الأول : القروض العقارية
8	المطلب الأول : مفهوم القروض العقارية وطبيعتها القانونية
8	الفرع الأول : مفهوم القروض العقارية
9	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للقروض العقارية
10	المطلب الثاني : أنواع وخصائص القروض العقارية
10	الفرع الأول : أنواع القروض العقارية
11	الفرع الثاني : خصائص القروض العقارية
11	المطلب الثالث : شروط القروض العقارية وخطوات منحها
11	الفرع الأول : شروط القروض
13	الفرع الثاني : خطوات منح القروض العقارية
14	المطلب الرابع : قواعد تأطير القرض العقاري ووسائل الحد من مخاطر القروض العقارية
14	الفرع الأول : قواعد تأطير القرض العقاري
14	الفرع الثاني : وسائل الحد من مخاطر القروض العقارية
17	المبحث الثاني : ادارة مخاطر القروض العقارية
17	المطلب الأول : ادارة مخاطر القروض العقارية
17	الفرع الأول : مفهوم ادارة المخاطر
18	الفرع الثاني : مخاطر القروض العقارية
21	المطلب الثاني : ضمانات القرض العقاري والشروط المترتبة عنها
22	الفرع الأول : ضمانات القرض العقاري

23	الفرع الثاني : مخاطر منح القروض العقارية
23	المطلب الثالث : الاجراءات المعتمدة لتقاضي القرض العقاري والمخاطر المترتبة عنه
23	الفرع الأول : الاجراءات المتخذة
24	الفرع الثاني: اليات تسديد
26	المطلب الرابع : المؤسسات المسيرة للقروض العقارية
26	الفرع الأول : شركة اعادة التمويل الرهني ومهامها
27	الفرع الثاني : شركة ضمان القرض العقاري والصندوق الوطني للسكن (SGCI)
30	الفرع الثالث : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
32	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )
35	المبحث الأول : تقديم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
35	المطلب الأول : تعريف ونشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
35	الفرع الأول : تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
35	الفرع الثاني : نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
37	المطلب الثاني : اجراءات منح القروض وأنواع القروض الممنوحة من طرف CNEP
37	الفرع الأول : اجراءات منح القروض بالوكالة
38	الفرع الثاني : أنواع القروض العقارية والوثائق المطلوبة لمنحها
45	المطلب الثالث: أهداف ومهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
47	المبحث الثاني : ادارة مخاطر القروض العقارية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
47	المطلب الأول : تحديد الصعوبات التي تواجه الصندوق أثناء منح قرض عقاري
48	المطلب الثاني : اجراءات منح القرض العقاري لدى بنك CNEP وكيفية تحديد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للقرض
51	المطلب الثالث: معالجة ودراسة ملف طلب قرض عقاري
51	الفرع الأول: دراسة الطلب على القرض العقاري
53	الفرع الثاني : اتخاذ قرار منح القروض :
55	خلاصة الفصل
59-57	الخاتمة
64-61	قائمة المراجع

# المقدمة

نظرا للتطورات والتغيرات التي تواجه الاقتصاد الوطني، مما جعل البنك يتلاءم مع هذه التغيرات، فلا بد من وجود تقنيات لمنح القروض اهمها القروض العقارية، ويعتمد عليها البنك مع دراسة المخاطر.

يعتبر القرض العقاري اداة ونمط تمويل ضمن استراتيجية وطنية، تقوم على دعوة رؤوس الاموال الخاصة (البنوك والافراد) للمساهمة في تخفيف من حدة ازمة السكن والتصدي لها، ان القروض عامة والعقارية خاصة تعد اهم نشاط مربح يسعى من خلاله البنك لتحقيق ارباح ملائمة بمخاطر اقل، وان تفاقم ازمة السكن خصوصا في الجزائر عائق هام في التنمية الاجتماعية والاقتصادية على سواء، لذلك اصبحت البنوك تمويل السكنات عن طريق القرض العقاري والذي يعتبر احدى العوامل الهامة التي تساعد على تنمية القطاع المالي.

ونظرا لتفاقم مشكلة العقار بصفة عامة والسكن بصفة خاصة ارتقت الى تقديم منتج بنكي جديد الا وهو القرض العقاري الذي يقدم للأفراد والمشروعات لبناء او تمويل شراء مبنى عادة ما يكون لمدة طويلة الاجل. وعلى ضوء هذا ولأهمية الموضوع بتفرعاته المختلفة سيتم التطرق الى موضوع ادارة مخاطر القروض العقارية من خلال الاشكالية التالية:

ما هي آليات إدارة مخاطر القروض العقارية؟

**التساؤلات الفرعية:**، للإجابة عن الاشكالية الرئيسية نطرح هذه التساؤلات للتعلم أكثر في الموضوع:

- 1 - ما هي اهمية القروض العقارية وطبيعتها القانونية؟
  - 2 - فيما تتمثل المؤسسات المانحة للقروض العقارية؟
  - 3 ما هي اجراءات منح القروض من طرف الصندوق؟
  - 3- كيف تتم اجراءات منح القروض بالوكالة محل الدراسة (الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط)؟
- الفرضيات:**

للإجابة عن الاشكالية المطروحة نقترح الفرضيات التالية:

- القرض العقاري هو أداة ائتمان حديثة النشأة تمتاز بطول مدتها تمنح من طرف البنوك بهدف تمويل الاشغال والاعمال والنشاطات التي تود على الاملاك العقارية.
- هناك عدة معايير وأسس دقيقة يعتمد عليها البنك عند اتخاذه لقرار منح القروض العقارية.
- أخطر ما يواجه البنك هو عجز الزبائن عن التسديد.
- هل تحتاج مؤسسات القرض في أداء عملها الى آليات أو هياكل .

### اسباب اختيار الموضوع:

- الفضول العلمي لمعرفة كيفية ادارة مخاطر القروض العقارية
- الرغبة في اكتشاف كيفية عمل البنوك مع مخاطر القروض العقارية
- حداثة الموضوع بالإضافة الى تخصصنا كاقصاديين يدفعنا للاهتمام بمثل هذه المسائل المالية والاقتصادية.
- ميول ورغبة الباحث في دراسة هذا الموضوع.

### اهداف الدراسة:

- التعرف بالقروض العقارية وادارة المخاطر .
- تسليط الضوء على بعض المؤسسات المسيرة للقروض العقارية.
- اعطاء لمحة عن الدراسة الميدانية للقروض العقارية.
- الاطلاع على كيفية منح القروض العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

### أهمية الدراسة:

- الاهمية التي يكتسيها الموضوع في حد ذاته وتأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.
- تلجأ البنوك الى تسيير مخاطر القروض العقارية بوضع حد لهذه المخاطر عن طريق الضمانات
- جاء هذا البحث ليسلط الضوء على ادارة مخاطر القروض العقارية في البنوك الجزائرية.
- ان هذا الموضوع لم يتناوله الكثير من الباحثين من قبل بالدراسة والبحث.

المنهج المتبع:

لقد اتبعنا في دراستنا المنهج الوصفي لاستيعاب الإطار النظري للدراسة بالإضافة الى المنهج التحليلي في الجانب التطبيقي.

حدود الدراسة:

- الحدود المكانية: قمنا بدراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة الوادي.  
- الحدود الزمانية: قمنا بدراسة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الفترة 2019 / 2020

مر غير ممكن من دون توافر مستوى كاف من الافصاح عن المخاطر الدراسات السابقة:

اعتمدنا في بحثنا على دراسات نذكر منها:

• دراسة (بلقاسم محمد وعلي) بعنوان " القرض العقاري " 2016 / 2017.

يتناول هذا الموضوع أحد الحقوق الأساسية للإنسان، الا وهو الحق في السكن، حيث يكتسي هذا الاخير اهمية حيوية للإنسان واسرته بوصفه شرطا اوليا لأي حد أدني من مقومات العيش المستقر، مما جعل المشرع الجزائري يعتبر حق المواطنين في السكن الملائم حقا دستوريا. يعد القرض العقاري نشاطا اقتصاديا يعنى بتدبير السيولة النقدية من قبل أحد المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك او بناء عقار او ترميم عقار لصالح أحد الاشخاص الطبيعية او المعنوية الخاصة، عبر منح الائتمان بصورة قرض نقدي بضمان العقار، ونجد مؤسسات القرض تتبع سياسة مصرفية خاصة، الغرض منها التكيف والتوفيق بين طابعها التجاري وقدرة المواطن المحدودة.

• دراسة (فاطمة الزهراء اوعيل بن عون) " بعنوان اليات التمويل العقاري في الجزائر "

دراسة حالة البويرة 2012 / 2013 .

هدفت هذه الدراسة الى التعريف بالبنوك والتمويل العقاري وتبيان التجربة الجزائرية في مجال التمويل العقاري، وتسلط الضوء على بعض المؤسسات المسيرة للقروض واعطاء لمحة عن الدراسة الميدانية للقروض العقارية. يمكن للبنوك ان تساهم في تمويل القطاع العقاري وذلك بمنح القروض العقارية طويلة الاجل وذلك نظرا لارتفاع اسعار العقارات يمكن

القول بان البنوك تساهم بشكل فعال في القضاء على ازمة السكن وذلك من خلال التدعيم وبناء السكنات التساهمية التي تعد أحد الحلول التي تلجا اليها الدولة للحد من ازمة السكن.

• دراسة (عمر السر الحسن محمد وآخرون) بعنوان أثر كفاءة ادارة المخاطر في منح الائتمان المصرفي " دراسة ميدانية على المصارف السودانية " 2020 .

هدفت الدراسة الى قياس أثر كفاءة ادارة المخاطر في منح الائتمان المصرفي , وبيان أثر كل من: تحديد مهام ادارة المخاطر, وتوفر آليات للحد من المخاطر المصرفية في قرار منح الائتمان المصرفي بالمصارف السودانية , وذلك من خلال بيان أثر تحديد مهام ادارة المخاطر المصرفية في قرار منح الائتمان المصرفي, وقياس أثر توفر آليات للحد من المخاطر المصرفية في قرار منح الائتمان المصرفي. ومن هنا تحصلنا على نتائج التالية : المصارف السودانية تهتم بدراسة المخاطر المحيطة بالعملاء قبل منح الائتمان, توجد منشورات داخلية بالمصارف عينة الدراسة تهدف لتثقيف الموظفين بالمخاطر المصرفية .

• دراسة (سهيل الشيخ) بعنوان " مدى تأثير كفاية الافصاح عن المخاطر المصرفية على امكانية الرقابة على هذه المخاطر " جامعة موصل , 2012 .

هدفت الدراسة الى توضيح العلاقة بين كفاية الافصاح عن المخاطر المصرفية وامكانية الرقابة على هذه المخاطر والتأكيد على أن المودعين والمستثمرين والأطراف ذوي العلاقة لهم الحق في متابعة تطور مستوى المخاطر والتأكد من سلامة ادارتها والرقابة عليها لأن ذلك سيؤثر على نحو كبير على قراراتهم الاقتصادية, والتأكيد على أن هذا الأمر غير ممكن من دون توافر مستوى كاف من الافصاح عن المخاطر المصرفية, ان النتيجة الأساسية والمبنية على الاختبار الاحصائي لفرضية البحث هي أن هناك علاقة مهمة وحيوية بين الافصاح عن المخاطر المصرفية وامكانية الرقابة عليها والافصاح عن المخاطر يزيد من مسؤولية واهتمام ادارة المصرف في الرقابة على هذه المخاطر أمام الأطراف أصحاب العلاقة , حيث يمكن الافصاح الدوري عن المخاطر يساعد في تحديد المخاطر التي يمكن السيطرة وتلك التي لا يمكن السيطرة عليها .

• دراسة (بوطورة فضيلة وآخرون) بعنوان " دور نظام الرقابة الداخلية في كشف ورصد المخاطر الائتمانية في البنوك التجارية " دراسة ميدانية في بنك الفلاحة والتنمية الريفية, الجزائر, 2015 .

هدفت الدراسة الى التعرف على مفهوم وأهمية نظام الرقابة الداخلية وعناصرها ومكوناتها وسلطت الضوء على المخاطر بشكل عام والمخاطر الائتمانية بشكل خاص وكذلك على مراحل اطار ادارة مخاطر الائتمان وتوصلنا الى نتائج التالية وجود سياسة ائتمانية واضحة ومكتوبة تشمل آليات متابعة القروض الممنوحة وامكانية الحصول على معلومات مفيدة من الاستخبارات المعلوماتية عن العملاء , وايضا فقرة متابعة ظروف العميل الممول , والتأكد المستمر على قدرته على السداد بإجراء تحليلات شاملة لأرصدة حساباته في البنك ومتابعة مدى استقرار ادارة الائتمان للمشاكل التي يتعرض لها العميل دوريا تبعا لأوضاعه, من خلال قاعدة البيانات التوثيقية للبنك .

• دراسة (سارة علاق وآخرون) بعنوان " دور البنوك في تمويل قطاع السكن " دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالوادي , 2018/2017 .

هدفت هذه الدراسة الى الاسهام في كل ما من شأنه المساهمة في حل مشكل السكن في الجزائر وهذا من خلال ايجاد آلية لتمويل السكن عن طريق البنوك , وهذت من أجل التقليل من حدة أزمة السكن, وبشكل عام نهدف من خلال البحث الى تحقيق الأهداف التالية : تشخيص لمشكل السكن في الجزائر وتحديد أهم الأسباب التي أدت الى تفاقم الأزمة وابرار واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري . من خلال نتائج لهذا الموضوع نرى أن التمويل في مجال السكن أمر ضروري كما أنه بمثابة استثمار حقيقي ومن هنا يجب أن تحدد كل مبادرة فيه وتكون مدروسة دراسة عميقة لتقادي أية مخاطر تكون باهظة ومفلسة وفي ظل المعلومات التي استطعنا الحصول عليها يمكن استخلاص جملة النتائج : ليضمن البنك استرداد مبالغ القروض الممنوحة بدقة في دراسة ملفات القروض وخاصة الضمانات , تخوف البنوك من المشاركة في هذا القطاع سيؤدي حتمت الى تزايد أزمة السكن , بنك CNEP هو أول بنك جزائري خاص بتجربة تمويل العمليات العقارية .

## صعوبات الدراسة:

صادفنا في هذا البحث عدة صعوبات نذكر منها:

-افتقار المكتبة الجامعية للمراجع المتخصصة في موضوع البحث وقلة المراجع.  
-الموضوع وكثرة معطياته وابعاده مما سبب لنا صعوبة التحكم بمعلوماته والالمام بكل جوانبه.

-نقص التخصص في الموضوع.

-صعوبة الحصول على المعلومات المطلوبة والكافية خاصة بالموضوع.

-نقص الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع.

## تقسيم البحث:

من خلال المنهجية قمنا بتقسيم الدراسة الى فصلين: نظري، تطبيقي.

في الفصل الاول: سيتم التطرق الى ادارة مخاطر القروض العقارية الذي يتضمن مبحثين هما كالتالي:

المبحث الاول: القروض العقارية

المبحث الثاني: تسيير ادارة مخاطر القروض العقارية

اما الفصل الثاني التطبيقي: سنحاول الاقتراب ميدانيا أكثر في القروض العقارية لمعرفة تقنيات منحه وشروطه ومعرفة مدى تعاون البنك مع الافراد.

# الفصل الأول

## إدارة مخاطر القروض العقارية

### تمهيد

نظرا لتطورات والتغيرات التي تواجه الاقتصاد الوطني، مما جعل البنك يتلاءم مع هذه التغيرات، فلا بد من وجود تقنيات لمنح القروض اهمها القروض العقارية ويعتمد عليها البنك مع دراسة المخاطر ووسائل الحد منها.

لذلك سنتطرق في هذا الفصل الى مبحثين بحيث المبحث الاول نتحدث فيه عن مفاهيم حول القروض العقارية اي تعريفها وبيان طبيعتها وخصائصها وانواعها وشروطها وخطوات منحها ووسائل الحد منها اما المبحث الثاني فيشمل كل من مخاطر منح القرض العقاري وضماناتها والاجراءات.

## المبحث الأول

### القروض العقارية

#### المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية وطبيعتها القانونية

##### الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية

يمكن تعريف القرض العقاري بأنه: " سلفة منقذة موجهة لتمويل السكنات الممنوحة من طرف البنك مضمونة بضمان الصنف الأول من السكن الممول عادة مسدد على المدى الطويل"<sup>1</sup>.

وتعرف أيضا: تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، او في تمويل انشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها الى ثلاثين سنة، يسدد من خلالها القرض على اقساط او يسدد دفعة واحدة عندما يحل اجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شرائه او اقامته، ونظرا لخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فانه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة<sup>2</sup>.

يمكن تعريفها ايضا: هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء، او لصيانة وتحسين أو ترميم مسكن أو عقار، حيث تفوق مدة القرض 20 سنة ويعوض على دفعات متساوية شهريا مع أخذ ضمانات<sup>3</sup>.

---

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

<sup>2</sup> مهاجي فضيلة، دور القرض العقاري في ترقية قطاع السكن في الجزائر، "دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة عين تيموشنت"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص ادارة واقتصاد مؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بلحاج شعيب، عين تيموشنت، الموسم الجامعي، 2017/2018، ص 14.

<sup>3</sup> قوال زاوية ايمان، اسماعيل مراد، بومدين اونان: القروض العقارية في الجزائر، دراسة حالة، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والادارية، العدد السابع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، جامعة عين تيموشنت، الموسم الجامعي، 2017، ص668.

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

ونستنتج من التعاريف: القروض العقارية هي القروض المقدمة الى الافراد والمشروعات لتمويل شراء المباني واقامة المنشآت وهذه القروض زادت نسبتها في البلاد الصناعية المتقدمة وتتميز بارتفاع أسعار الفائدة ولكنها لم تتطور بنفس الدرجة في البلاد النامية حيث توجد مؤسسات عامة أو حكومية.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري

ان تحديد الطبيعة القانونية للقرض المبرم ما بين الافراد وان كان بدافع بناء شراء عقار لا يطرح اي اشكال فهو قرض استهلاكي يخضع لأحكام القانون المدني لكن التساؤل يطرح الطبيعة القانونية للقرض حينما يكون أحد اطرافه شخص معنوي كمؤسسة القرض ويكون الطرف الاخر فيه شخص طبيعي او شخص معنوي من القطاع الخاص يريد اقتناء ملكية عقارية وعليه ينبغي تحديد طبيعته بالنسبة للمقرض وبالنسبة للمقترض<sup>1</sup>.

أ - **بالنسبة للمقرض:** ان القرض ليس عملا تجاريا بطبيعته ولكنه يكتسب الصفة التجارية إذا قام به بنك بوصفه من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة ويعتبر القرض عملا تجاريا بالنسبة للبنك ولو كان مضمونا برهن عقاري ويكتسب القرض الصفة التجارية ايضا إذا قام به شخص بهدف الربح. فتعتبر جميع العمليات التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية التجارية ولا خلاف في اكتساب هذه الصفة دائما بالنسبة للبنك او مؤسسة القرض.

ب - **بالنسبة للمقترض:** لم يعد هناك شك التشريع الفرنسي ان القرض العقاري المبرم بين مؤسسة القرض والافراد من القروض الاستهلاكية بالنسبة للمقترض يخضع لتطبيق احكام القانون المدني من جهة والقواعد الخاصة بحماية المستهلك.

- فبالرجوع لنص المادة 456 من القانون المدني الجزائري نجدها ادمجت القروض الممنوحة للأفراد من طرف مؤسسات القرض ضمن القسم الخاص لعقود القروض التي ولو كانت قروض مصرفية لأحكام التقنين المدني.

- لكن في الاخير نستنتج بانه يمكن لكل عقد ان يكون تجاري، مدني، او مختلط فالأمر يتعلق فقط بصفة المتعاقدين وبالهدف او الغرض الذي يسعون اليه من وراء التعاقد فيكون

<sup>1</sup> مصطفى كمال طه : أصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية والمؤسسة التجارية والشركات التجارية ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، 1993 ، ص 47 .

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

العقد التجاري كلية اذا كان كل من طرفي العقد تاجر يسعى لتلبية حاجياته التجارية اما اذا كان احدهما فقط نكون بصدد عقد مختلط.

-عقد القرض العقاري هو اذن من العقود المختلطة فهو تجاري بالنسبة لمؤسسة القرض، ومدني بالنسبة للفرد وعليه يكون الاثبات حر اي بكافة الطرق بالنسبة للمقترض اتجاه مؤسسة القرض واثبات مقيد اي بالكتابة بالنسبة لمؤسسة القرض اتجاه الفرد او الطرف المدني.

### المطلب الثاني: انواع القروض العقارية وخصائصها

#### الفرع الاول: انواع القروض العقارية

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن الى قروض موجهة للأفراد وقروض عقارية ممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية بحيث تختلف شروط واجراءات كل نوع منهما كما يلي<sup>1</sup>:

#### أولاً: قروض عقارية موجهة للأفراد.

القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، صنفين اساسيين هما القروض الممنوحة من اجل انجاز مسكن خاص في إطار البناء الذاتي. والقروض الممنوحة من اجل شراء سكن خاص منجز او في طور الانجاز وذلك في إطار الترقية العقارية الخاصة.

بموجب قانون رقم 11 - 04 المتعلق بالترقية العقارية ، حيث يحدد المرسوم التنفيذي رقم 1 - 431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

هذا النوع موجه للأفراد وهذا من اجل الحصول على ملكية سكن، في طور الانجاز او جاهز من طرف المتعاملين في الترقية العقارية، العموميين او الخواص، حيث يهدف الى الحصول على ملكية سكن، في طور الانجاز او جاهز من طرف المتعاملين في الترقية

<sup>1</sup> حابل فريال , بدرات تسعديت : القرض العقاري في التشريع الجزائري , مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون , تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة مولود معمري , تيزي وزو, الموسم الجامعي, 2018 , ص16 , ص17 .

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

العقارية، العموميين او الخواص، حيث يهدف الى الحصول على السكنات، وقد سجل هذا النوع من القروض تقدما ملحوظا في السنوات الاخيرة، خاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد من اجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي تساهمي في إطار عقد البيع بناء على التصاميم.

### ثانيا: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

في إطار البيع بناء على القانون رقم 11- 04 المتعلق بالترقية العقارية السالف الذكر، وعلى ضوء التجربة التي عاشتها البنوك في مجال التمويل العقاري وهذا النوع من القروض العقارية تتميز عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع، بحيث تعتبر قروض قصيرة المدى من اجل تمويل المشاريع متوسطة الحجم، تتراوح بين 50 و 10 مساكن يحددها المتعامل في الترقية العقارية مسبقا.

### الفرع الثاني: خصائص القروض العقارية

تتسم خصائص القروض العقارية في ما يلي<sup>1</sup>:

- ان القرض العقاري موجه لتمويل من العمليات العقارية.
- يتم تسديده على اجال طويلة الامد وهو عبارة عن قرض مستهلك موجه للخواص، تختلف خصائصه حسب طبيعة السكن الممول.
- تستفيد المؤسسات العمومية او المقاولين الخواص من القروض طويلة الاجل وهي مرتبطة بقدرتهم على التسديد.

- كما ان منح القروض العقارية تتم وفق عدة معايير، كدخل الاشخاص وحالتهم الاجتماعية الى جانب عمر المقترض وقدرته على التسديد من مستحقته الشهرية.

### المطلب الثالث: شروط القروض العقارية وخطوات منحها

#### الفرع الاول: شروط القرض

تكمن شروط القرض فيما يلي:

- 1 - مبلغ القرض: قيمة القرض لا تتجاوز ثلاث ملايين دينار جزائري مهما كانت قيمة المسكن او البناء او تكلفة التوسيع في المسكن او ترميمه. وتحدد على اساس قدرة الارجاع الشهرية، كما ان الاقساط الشهرية عند الارجاع لا يجب ان تتجاوز نسبة 30% من الدخل

<sup>1</sup> اسماعيل احمد منشاوي، عبد النعم مبارك: "اقتصاديات النقود والبنوك والاسواق المالية"، دار الجامعة للنشر، مصر، الاسكندرية، سنة 2001، ص 138.

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

الشهري للأسرة إذا كان هذا الدخل اقل او يساوي 50.000 دج و 40% إذا كان الدخل يفوق 50.000 دج .

2 - **مدة القرض:** المدة القصوى لإرجاع المبلغ المقترض تصل الى خمسة وعشرين سنة وهي محددة على اساس قدرة الارجاع وكذا سن الزبون.

3 - **معدل الفائدة:** المطابقة مع شروط اعادة التمويل من طرف شركة اعادة التمويل الرهني ( SRH ) معدل الفائدة هو متغير طول مدة القرض ، كما يمكن ان يخضع للارتفاع او الانخفاض تبعا للسوق<sup>1</sup>.

4 - **الرسوم:** إن القروض العقارية البنكية الممنوحة للأسر معفاة من الرسم على القيمة المضافة.

5- **اللجنة:** تتحصل لجنة تسيير القرض على مبلغ مالي من طرف المستفيد في بداية مدة القرض ويتغير هذا المبلغ حسب مدة القرض ما بين 6.000 و 12.000 دج.

### 6 - استرجاع واستعمال القرض

-تعتبر مدة الغاء القرض ثلاثة اشهر كحد اقصى ابتداء من تاريخ الاشعار بالقرض، ويمكن استرجاع القرض بسهولة عند تجاوز هذه المدة.

- في حالة البناء الذاتي على المستفيد تحقيق الاشغال الكبرى في طرف 12 شهرا بعد حصوله على القسط الاول من القرض، وفي حالة تجاوز هذه المدة فالمستفيد ملزم بدفع عمولة 1 % من القسط غير المستعمل.

- احل تحقيق سكن شخصي عن طريق البناء الذاتي هو 36 شهرا، و 12 شهرا في حالة التهيئة، التوسيع او الترميم.

- المقترض يستفيد من تأجيل تسديد القرض قدره 12 شهرا في حالة البناء الذاتي و 06 اشهر في الحالات الاخرى.

-استرجاع القرض يكون بدفعات شهرية ثابتة( مبلغ القرض + الفائدة) تسحب من حساب المستفيد.

<sup>1</sup> شهيرة زيتوني، وآخرون ، مرجع سبق ذكره ، ص36.

7 - الكفاءة والقدرة على اتخاذ القرار: تعتبر مرحلة اتخاذ القرار بالقبول او الرفض من اهم المراحل التي تستدعي مراجعة جميع المعلومات المتعلقة بقدرة المقترض على تسديد القرض حسب المدة الزمنية المحددة، وكذا الوقوف بدقة على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة ان دور مصلحة القروض يكون معتبرا لان بروز أدني شك في المعلومات والتحليل المقدمة قد يؤدي لتأخير عملية منح القرض او الغاءه تماما.

كما ان القدرة على اتخاذ القرار تعود للرئيس المدير العام للبنك بالدرجة الاولى.

### الفرع الثاني: خطوات منح القروض العقارية:

- يمر منح القرض العقاري بعدة مراحل وتتمثل في النقاط التالية:<sup>1</sup>
- القيام بفحص اولي لطلب القرض بحيث يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى صلاحيته المبدئية وفقا لسياسة الاقراض في البنك.
  - التحليل الائتماني للقرض وتجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة لمعرفة امكانية العميل الائتمانية وقدرته على سداد القرض، ومدى ملائمة راس ماله من خلال التحليل المالي.
  - التفاوض مع المقترض لتحليل المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب.
  - اتخاذ القرار اما بقبول العميل التعاقد او عدم قبوله لشروط البنك
  - صرف القرض يكون شرط لبدء استخدام القرض وتوقيع المقترض على اتفاقية القرض وكذلك تقديمه للضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات والالتزامات المنصوص عليها في القانون.
  - متابعة القرض والمقترض من حيث السير الحسن للمؤسسة وعدم حدوث اي تغيرات في مواعيد السداد المحددة، ومتابعة تصرفات المقترض والتي تتطلب اتخاذ الاجراءات القانونية لمواجهةها للحفاظ على حقوق البنك او السداد او تأجيل القرض.
  - يقوم البنك بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه والقيام بالإجراءات القانونية او تأجيل السداد، او تجديد عملية القرض.

---

<sup>1</sup> عبيد نجوى، درار هنده: الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم التجارية ، تخصص تمويل مصرفي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة العربي التبسي ، تبسة، الموسم الجامعي، 2015/2016 ص 8 .

المطلب الرابع: قواعد تأطير القرض العقاري ووسائل الحد من مخاطر القروض العقارية.

### الفرع الأول: قواعد تأطير القرض العقاري

يمكن ان تصل مدة القرض العقاري الى 30 سنة، حسب قدرات التسديد (تصل الى 40 سنة بالنسبة للشباب) وحسب عمر المقترض (بصفة عامة 70 سنة) وكذا مبلغ القرض. تحدد النسبة بكل حرية من طرف البنك او المؤسسة المالية، لكن يجب ان لا تتجاوز " نسبة عليا " يحددها ويحينها بنك الجزائر، وتقدر حالياً ما بين 65 %.

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المؤسسة المالية المختصة في تمويل السكن للأشخاص لكن باستطاعة كل البنوك العمومية والخاصة ان تقترح القرض العقاري.

تعقد شراكات مع شركات التأمين، عمومية او خاصة، جزائرية او اجنبية من اجل اقتراح تامين للقروض الممنوحة للمقترض في ان واحد<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: وسائل الحد من مخاطر القروض العقارية.

تتنوع المخاطر المتعلقة بعملية الاقراض ولذلك البنوك تبذل جهودها بهدف تحديد هذه الاخطار والتخفيف من اثارها قدر المكان وذلك بوضع الضوابط التي تحمي اموال البنك وحقوقه عن طريق<sup>2</sup>:

**1 - دعم انظمة العمل:** عملية منح القروض تتطلب تقييم المركز المالي للمقترض وقدرته على الوفاء والغرض من التمويل ومصادر سداده والضمانات المقدمة هي الاساس في تحليل المخاطر ومحاولة السيطرة عليها. حيث تأتي عملية متابعة القرض حتى تمام السداد بهدف الحفاظ على حقوق البنك. وللحفاظ على نجاح البنك الوصول الى قرارات سليمة على نحو مرضي وتقادي اخطاء العاملين سواء كانت مقصودة او لا، مرتبط بسلامة انظمة العمل وبمدى كفاية الرقابة الداخلية وللوصول الى كل هذا بمراعاة ما يلي:

- تحديد اختصاصات اعتماد التسهيلات الائتمانية بدقة.
- تجزئة العمل على مراحل وعدم تركيز مسؤولية انجاز عملية بكفاءة حلقاتها في يد شخص واحد.

<sup>1</sup> مقال حول القرض العقاري في الجزائر www. Lkeria . com.ar اطلع عليه بتاريخ 02 / 09 / 2020.

<sup>2</sup> بن أحمد سهيلة: القروض العقارية "وكالة البنك الخارجي الجزائري"، علوم التجارية، تخصص نقود وتأمينات، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الموسم الدراسي، 2016/2017، ص 29.

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

- وضع التنظيم الداخلي على نحو سهل معه اكتشاف اي خطأ او تلاعب بطريقة تلقائية.  
- الاحتفاظ بسجلات وملفات ائتمانية منظمة والعمل على تجديد الاستعلامات من المدنيين بصفة دورية.

-المراجعة المستمرة لمراكز المدنيين والضمانات لدى تنفيذ القروض وفقا لشروط الصادرة في شأنها.

2 - **الحد من التوسع الائتماني:** يسعى التوسع الائتماني الى تحقيق مزيد من الربح وهذا ما يؤدي الى مخاطر التضحية بالسيولة الواجب توفرها، وعدم تعريض البنك لمخاطر السيولة لذا يجب على البنك ان يضع حدا اقصى لقروضه وذلك لأخذ في الاعتبار التوفيق بين عاملي السيولة والربحية مع توزيع محفظة القروض بين قروض قصيرة الاجل والقروض طويلة الاجل لتخفيض من المخاطر التي ترتبط باجل استحقاق القروض.

3 - **الحصول على الضمانات:** يطلب البنك من المقترض ضمانات لتدعيم مركزه المالي فقد يرى انه بالرغم من قدرة المؤسسة على تحقيق الربح ونجاحها في اعمالها الا ان راس مالها غير مناسب مع حجم نشاطها، ومن ثم يشترط البنك ان يقدم العميل ضمانا مناسباً حتى يكون جديراً بالقرض. وتكون هذه الضمانات اما عينية كالرهن العقاري او من الضمانات الكفالات الشخصية ككفالة أحد الشركاء.

4 - **التأمين على الضمانات:** تحاول البنوك تقادي الاخطار التي قد تتعرض لها الضمانات المقدمة من المقترضين، ولذلك تطلب البنوك من المقترضين التأمين على هذه الضمانات ويكون المستفيد هو البنك، او يقوم البنك بنفسه بالتأمين على هذه الضمانات وتحمل المقترض قيمة الاقساط.

5 - **التأمين على الائتمان:** ويأخذ عدة صور منها التأمين ضد اعصار المدنيين والتأمين على الكمبيالات والتأمين على ائتمان التصدير.

6 - **نظام تجميع مخاطر الائتمان:** قد تقدم البنوك تسهيلات ائتمانية لبعض العملاء بما يتجاوز قدرتهم المالية وذلك لعدم معرفة هذه البنوك التزامات هؤلاء العملاء تجاه البنوك الاخرى، لذلك اتجهت النظم المصرفية في كثير من الدول الى ايجاد نوع من التعاون بين البنوك يتمثل في انشاء هيئة مركزية تقوم بتجميع التسهيلات التي يحصل عليها كل مقترض من الجهاز المصرفي وموافاة باقي البنوك بهذه المعلومات.

7 - اقسام المخاطر مع الغير: وذلك بمساهمة بحصص مناسبة في عدد كبير من القروض بالتعاون مع البنوك والمؤسسات المالية الاخرى ومن ثم يتقاسم البنك مخاطر القروض معها، بدلا من تحملها بمفرده في حال عجز المقترض عن الوفاء بالتزاماته.

8- تدريب موظفي الائتمان: ان قلة الخبرة بالنسبة لموظفي الائتمان وعدم تدريبهم وتوجيههم التوجيه الصحيح قد تؤدي الى اعطاء تسهيلات ائتمانية بدون اجراء دراسة كاملة وصحيحة عن اوضاع الحاصلين عليها مما ينتج عنه ارتفاع في القروض الهالكة في البنك وحتى يتجنب البنك يقوم بدراسة مالية دقيقة وأكبر قدر من المعلومات الدقيقة وفي الوقت المناسب.

9 - قصر مدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة: فكلما قصرت مدة التسهيلات الائتمانية التي يمنحها البنك كلما انخفضت المخاطر وبالتالي شعور ادارة البنك بالاطمئنان أكثر، فالقروض طويلة الاجل قد تؤثر على البنك وعدم شعوره بالاطمئنان لان الظروف الاقتصادية تتغير والتطورات التكنولوجية لان المدة طويلة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> بن أحمد سهيلة, مرجع سبق ذكره, ص30

### المبحث الثاني

#### تسيير ادارة مخاطر القروض العقارية

#### المطلب الاول: ادارة مخاطر القروض العقارية

ان كل اشكال الائتمان التي يمنحها البنك محفوظة بدرجة معينة من المخاطر، حتى ولو كان القرض محاطا بالضمانات العينية والشخصية، هذه المخاطر تعتبر عنصرا ملازما للقرض ومنه لا يمكن تصور عملية اقراض دون مخاطر وعليه سنتطرق الى اهم المخاطر والضمانات الخاصة بالقروض العقارية.

#### الفرع الاول: مفهوم ادارة المخاطر

قبل التطرق لمفهوم ادارة المخاطر سنحاول التعرف على تعريف المخاطر كما يلي<sup>1</sup>:

#### اولا: تعريف المخاطر

**التعريف الأول:** هي التزام يحمل في طياته ارتياب مرفوق باحتمال وقوع ضرر، سواء كان هذا الاخير انخفاض في الارباح المتوقعة او حدوث خسارة.

**التعريف الثاني:** تعني عدم انتظام العوائد ودرجة عدم التأكد والخوف من وقوع خسائر في الاستثمار وذبذبة العوائد من حيث الارتفاع والانخفاض.

#### ثانيا: تعريف ادارة المخاطر

**التعريف الأول:** هي عبارة عن إجراء منتظم للتخطيط من أجل تحديد، تحليل

الإستجابة ومتابعة المخاطر المتعلقة بأي مشروع وتتضمن الإجراءات والادوات والتقنيات التي ستساعد مدير المشروع على تعظيم إمكانية وأسباب تحقيق نتائج إيجابية وتخفيض إمكانية وأسباب تحقيق نتائج غير ملائمة.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> نجعوم شهرزاد: ادارة مخاطر القروض المتعثرة في البنوك التجارية , دراسة حالة , بنك الفلاحة والتنمية الريفية , مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم التجارية , مالية ومحاسبة , كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير , جامعة العربي بن مهيدي , ام النواقي, الموسم الجامعي, 2013/2014 ص 45.

<sup>2</sup> عبدلي لطفي: دور ومكانة إدارة المخاطر في المؤسسة الاقتصادية " دراسة حالة مؤسسة الاسمنت ومشتقاته SCIS سعيدة", تخصص إدارة الأفراد وحوكمت الشركات, مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير, كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير مدرسة دكتوراه, جامعة أبي بكر بالقايد, تلمسان, سنة 2011/2012, ص27.

**التعريف الثاني:** هي الترتيبات الإدارية التي تهدف إلى حماية أصول وأرباح البنك من خلال تقليل فرص الخسائر المتوقعة إلى أقل حد ممكن سواء تلك الناجمة عن الطبيعة أو الأخطار البشرية أو الأحكام القضائية.<sup>1</sup>

تعددت التعاريف المتعلقة بالمخاطر المصرفية فيمكن تعريف مخاطر القروض العقارية بانها: " احتمالية تعرض المصرف الى خسائر غير متوقعة وغير مخطط لها او تذبذب العائد المتوقع على استثمار معين مما ينتج عنه سلبية لها قدرة على التأثير على تحقيق اهداف البنك المرجوة وتنفيذ استراتيجية بنجاح "اذن هي امكانية تعرض البنك لخسائر والتي يمكن ان تكون متوقعة او غير متوقعة ، فالخسائر المتوقعة قد تتعلق مثلا بمعدل العجز عن الوفاء من جانب العملاء ومثل هذه الخسائر غير المتوقعة ، فقد تتولد من احداث فجائية مثل التقلبات السريعة في سعر الفائدة ، او سعر الصرف وفي مثل الحالة يعتمد البنك على متانة راس ماله لمواجهة هذه الخسائر.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: مخاطر القروض العقارية

#### اولا: المخاطر القانونية: هناك ثلاثة انواع من المخاطر القانونية

1 - **مخاطر متعلقة بالعقود:** يجب ان ترفق كل عملية اقتراض بعقد مترجم في " اتفاقية القرض " والذي يجب ان يدرس بدقة من اجل معرفة وتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (البنك، الزبون) كما يجب ان تتضمن العقود كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض (الرهن الضمان في حالة تحقيق القرض).

2 - **مخاطر متعلقة بالرهن:** يجب على القرض ان يحمل تحذير لان البنك يجب ان يكون مطمئن من ناحية ان يكون الاصل قابل للرهن وان لا يكون مرهون من قبل، كما يجب ان يوقع كل طرف (البنك، الزبون) في العقد وان يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية.

<sup>1</sup> تومين أحمد، مكاوي عيسى: إدارة المخاطر المالية في مؤسسات التأمين "دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمينات (CAAT)", تخصص إدارة مالية, مذكرة نيل شهادة الماستر في علوم التسيير, كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير, جامعة أكلي محند أولحاج, البويرة, 2018/2017, ص5.

<sup>2</sup> حابل فريال، بدرات تسعديت : مرجع سبق ذكره, ص 45 .

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

3 - مخاطر متعلقة بقيم الرهن: على البنك التأكد من ان العقار ليس له قيمة ثابتة، لكن قيمته يمكن ان تتغير (بالنقصان او بالزيادة) وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، اذن مسك فقط قيمة البيع وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون<sup>1</sup>.

ثانيا: **خطر السوق العقارية الاولية:** ان اهم الاخطار التي تتعرض لها البنوك هو خطر السوق العقارية الاولية.

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> حمزة محمود الزبيدي: "إدارة المصارف" استراتيجية الودائع وتقديم الائتمان، مؤسسة الوراق للنشر، عمان، الأردن ،

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

ان: التدفقات النقدية (السيولة) = الارصدة المتبقية × نهاية المدة في عمولة الادارة -  
التكاليف المتوقعة لإدارة القرض<sup>1</sup>.

**ثالثا: خطر السوق العقارية الثانوية:** هي مجموعة من المخاطر تحدث في السوق المالية نذكر منها<sup>2</sup>:

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

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

**3 - خطر الفوائد:** تأتي عادة بسبب تقلبات اسعار الفائدة في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للاستفادة من القروض واليوم الذي يتم فيه منح القروض وكذا التاريخ الذي يتم فيه عملية البيع في السوق الثانوية حيث إذا ارتفعت معدلات الفائدة في هذه الفترة يكون البنك المانح للقروض في وضعية غير مربحة ولتجنب هذا النوع من المخاطر تلجا البنوك الى ما يسمى بالتغطية والتي يمكن من خلالها تثبيت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.

**4 - خطر عدم الوفاء:** يعني عدم تسليم القروض من طرف الزبون لأسباب توصف بكونها مثلا: عدم استيفاء الضمان المقدم للعقار بالشروط المطلوبة وعدم تمكن الزبون من بيع السكن القديم او موجودات قائمة تمكنه من استكمال اجراءات الشراء، اتخاذ القرار باللجوء الى مقرض اخر نظرا لوجود شروط تفصيلية.

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

<sup>2</sup> عبد القادر بلطاس: الاقتصاد المالي والمصرفي " السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن " ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2001 ، ص 19.

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

5 - الاخطار القاعدية: وهو الخطر الناتج عن تحرك اسعار القروض العقارية ونوع التغطية المستعملة في تجنب المخاطرة، يكون هذا الخطر الحقيقي في حالة عدم التوافق ما بين التغطية والتغيرات التي تطرأ على معدلات الفائدة.

المطلب الثاني: ضمانات القرض العقاري والمخاطر المترتبة عنها

### الفرع الاول: ضمانات القرض العقاري

يؤسس رهن عقاري من الدرجة الاولى على السكن المرغوب شراؤه وكذلك بالنسبة للأراضي والمساكن في حالة البناء او التوسيع او التهيئة، وكذلك التامين على العقار. ولتحصل البنوك ديونها في حالة الرهن العقاري تدخل المشروع بإجراءات خاصة في المرسوم التنفيذي رقم 06 / 132 المؤرخ في 3 أفريل 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات اخرى. وهكذا في حالة عدم وفاء. المدين بالتزامات وديون في التاريخ المحدد يعين محضر قضائي ذلك بطلب من الممثل<sup>1</sup> المؤهل للبنك ويبلغ المحضر القضائي اذارا بالدفع للدائن لتسديد المبالغ المستحقة في اجل شهر واحد.

وعند عدم الدفع في اجل شهر واحد، يبلغ اذارا ثاني للدفع للمدين، ويحدد له اجل ثاني مدته 15 يوما، قبل اللجوء الى المحكمة المختصة وعند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء الاجل الاخير، يتقدم الممثل القانوني للبنك ضد المدين العاجز عن الوفاء طلب الى المحكمة المختصة للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ اجراء الحجز العقاري تتضمن العريضة ما يلي:1:

\* التسمية والمقر الاجتماعي للبنك او المؤسسة او صندوق ضمان الصفقات العمومية وكذا تعيين ممثلها المؤهل قانونا.  
\* هوية المدين.

\* تعيين العقار المتقل بالرهن العقاري.

\* مبلغ الدين واجل استحقاقه.

\* اتفاقية القرض المبرمة بين البنك والمؤسسة المالية او صندوق ضمان الصفقات العمومية وزبونها.

\* نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة القانونية.

1 بن أحمد سهيلة , مرجع سبق ذكره, ص ص26, 27.

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

\*نسخة من الاعذارين بالدفع.

\*يبلغ الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية 1. المدين عن طريق محضر قضائي، السند الممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة إثر العريضة مع امره بالدفع في الحال.

### الفرع الثاني: مخاطر منح القروض العقارية

للأخطار مصادر مختلفة منها ما هو مرتبط بالظروف الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية ومنها ما له علاقة مباشرة بالمؤسسة الطالبة للقروض ومنها كذلك ما له علاقة بعملية تسيير البنك , ومن أهم المخاطر نذكر ما يلي:

**1 - خطر سعر الفائدة:** هو الخطر الذي يتحمله البنك من جراء منحه قروضا بمعدلات فائدة ثابتة، ونظرا للتطورات اللاحقة بهذه المعدلات ينعكس الامر على وضعية البنك ويشكل هذا النوع من المخاطر خطورة كبيرة بالنسبة للبنك كون ان معظم التحويلات الممنوحة طويلة المدى فالفرق بين معدلات الفائدة من سنة الى اخرى يؤثر على مردودية البنك حيث يمكن ان يرتفع معدل الاقتراض بالتالي تحدث الخسارة.

**2 - خطر سعر الصرف:** هذا الخطر ناجم عن الخسارة الممكن ان تحدث خلال التغيرات المختلفة لسعر الصرف للعملات نسبة الى العملة الاجنبية المرجعية للبنك.

**3 - خطر السيولة:** يتحقق خطر السيولة في حالة عدم استطاعة البنك في وقت معين من نشاطاته ان يقابل التزامه او اجال دفع القروض التي استلفها من السوق النقدية او المالية بسيولة حالية الا بعد القيام بعملية البيع اي تحقق لأصوله من خلال هذا الاستعراض يمكننا استنتاج ان خطر السيولة يرتبط ارتباطا وثيقا بالوضعية الخاصة بالبنك اي الحالة الصافية له ومن جهة اخرى بالوضعية الخارجية للأسواق المالية وامكانية حدوث هذا الخطر يتحقق في الحالات التالية:

\*سحب كبير للودائع من طرف المودعين.

\*تذبذب صورة البنك اي عدم وضع الثقة فيه من طرف محمل منشطي الساحة المالية والبنكية.

\*حدوث ازمة سيولة

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

خاتمة تؤدي الى تدهور الوضعية المالية للبنك<sup>1</sup>.

ففي هذه الحالة يجد البنك نفسه مرغما الى التوجه نحو السوق النقدية من اجل اعادة خصم اوراقه وهذا يؤدي البنك الى تحمل معدلات فائدة مرتفعة.

في حالة عدم امكانية اعادة الخصم فانه يلجا الى بنك الجزائر لطلب قرض، وهذا يطبق عليه معدل فائدة أكبر من الذي يطبق على القروض الممنوحة لزيائنه.

- خطر القرض: هو عجز الزبائن على ارجاع القروض الممنوحة لهم في الاوقات المتفق عليها في العقد وهو من الاساس افلاس معظم البنوك.

5 - خطر السوق: وهي المخاطرة التي تنتج عن التغير العكسي او عدم الاستقرار لعوامل السوق المتمثلة في سعر الفائدة وسعر الصرف.

**المطلب الثالث: الاجراءات المعتمدة لتفادي مخاطر القرض العقاري وآليات التسديد الفرع الأول: الاجراءات**

ان أخطر ما يواجه البنوك هو عجز الزبائن عن التسديد، حيث لا يمكن تجنب هذا الخطر كونه مرتبط بمهنة البنك، ان هذا الامر يؤدي الى خسائر التي تعرف بالأخطار ولتجنبها يجب اتخاذ الاجراءات التالية<sup>2</sup>:

-المطالبة بملفات قرض كاملة ومتجانسة.

-متابعة صارمة لأخطار القرض.

-نظام اعلامي دقيق وشامل.

-نظام معلوماتي فعال.

-نظام محامي موثوق ومرن.

-توزيع صارم للأدوار الاساسية للبنك.

ان هذه الاجراءات هي مجرد اجراءات ادارية قد تكون ذات اهمية لكنها غير كافية لذا

هناك اجراءات اخرى يجب ان يتبعها البنك ويلزم في ادائها واهمها:

- احترام أسقف الالتزامات: على الوكالات ان تحترم أسقف الالتزامات التي تحددها الادارة العليا.

<sup>1</sup> بن أحمد سهيلة : مرجع سبق ذكره , ص ص, 28 , 29 .

<sup>2</sup> حمزة محمود الزبيدي: مرجع سبق ذكره, ص 212.

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

- تحديد النسب: على هيئات البنك احترام فئة النسب المعمول بها على المستوى البنكي والمرتبطة مباشرة بمنح القرض.

-مراقبة العمليات البنكية: تتم على مستويين الاول على مستوى المديرية الجهوية والثانية على مستوى المفتشية العامة، اما المراقبة العامة من اللجنة البنكية التابعة لبنك الجزائر.

### الفرع الثاني: آليات التسديد

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

### اولا: رد الدين في عقد القرض العقاري

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

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

تنص المادة 457 من التقنين المدني الجزائري على أنه " ينتهي قرض الاستهلاك بانتهاء الأجل المتفق عليه " فيحل اجل تسديد القرض وفقا للقواعد العامة بانقضاء اجل القرض او بسقوطه وبذلك يتوجب على المقرض رد ما اخذه من المقرض بتسديد مبلغ القرض زائد الفوائد المتفق عليها.

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

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

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

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

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

### ثانيا: دفع فوائد القرض

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

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

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

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

ان اشتراط الفوائد هي خاصية تستقل بها القروض المصرفية فقط مما يبرر ان هذا النوع من القروض لا يخضع في ممارسته للقواعد العامة فحسب إذا يخضع ايضا، وبقدر<sup>1</sup> كبير للنظم والاعراف والممارسات المصرفية إذا لم يأت نص تشريعي ينظم جميع المسائل والمشاكل التي تطرحها الفوائد مع الاخذ بعين الاعتبار تميز وخصوصية القروض المصرفية

**المطلب الرابع: المؤسسات المسيرة للقروض العقارية**

**الفرع الاول: شركة اعادة التمويل الرهني ومهامها**

### 1 - تعريف شركة اعادة التمويل الرهني :

شركة اعادة التمويل الرهني هي شركة ذات أسهم (SPA) تم تأسيسها في 27 نوفمبر 1997, وتخضع للقانون الخاص ولقانون المقدم والقروض, واعتمدت الشركة كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أفريل 1998 وزودت هذه الشركة برأسمال اجتماعي ابتدائي بقيمة 3.290.000.000 دج. رفع الى 4.165.000.000 دج, وأسهم شركة اعادة التمويل الرهني موزعة على ملاكها التسعة على النحو التالي 2:

### الجدول رقم 01: مساهمين شركة اعادة التمويل الرهني

الخزينة العمومية	254 سهم	1270 مليون دج.
البنك الوطني الجزائري	109 سهم	546 مليون دج.
البنك الخارجي الجزائري	109 سهم	546 مليون دج.
القرض الشعبي الجزائري	109 سهم	546 مليون دج.
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	76 سهم	380 مليون دج .
البنك الجزائري للتنمية الريفية	50 سهم	250 مليون دج.
الشركة الجزائرية للتأمين واعداد التأمين	50 سهم	250 مليون دج.
الشركة الجزائرية للتأمين	50 سهم	250 مليون دج.

<sup>1</sup> حابل فريال: بدرات تسعديت : مرجع سبق ذكره , ص ص, 47, 48.

<sup>2</sup> ربيح عبد الباقي: التمويل العقاري والهيئات المرافقة له, مذكرة لنيل شهادة الماستر, قسم الحقوق , فرع القانون العقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة زيان عاشور بالجلفة, الموسم الجامعي, 2015/2014, ص67.

الشركة الجزائرية للتأمينات	26 سهم	130 مليون دج.
----------------------------	--------	---------------

وأنشأت شركة إعادة التمويل الرهني من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية .

## 2 - مهام شركة إعادة التمويل الرهني :

تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي في 1:

✓ العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة , من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في الاستثمارات المتوسطة والطويلة الأجل.

✓ العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل الاسكان, من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الاخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية .

✓ تدعيم استراتيجية الحكومة المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة .

✓ تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

✓ تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني : شركة ضمان القرض العقاري والصندوق الوطني للسكن (SGCI)

أولا : تعريف شركة ضمان القرض العقاري ومهامها .

**1 - تعريف شركة ضمان القرض العقاري :** هي مؤسسة عمومية اقتصادية, شركة ذات أسهم, أنشأت في 05 أكتوبر 1997, رأسمالها 1.000.000.000 دج, بدأت نشاطها بصفة فعلية بتاريخ 01 جويلية 1998

<sup>1</sup> ربيع عبد الباقي : مرجع سبق ذكره, ص68 .

المساهمون هم:

✓ البنوك العمومية:

- البنك الوطني الجزائري.
- البنك الخارجي الجزائري.
- القرض الشعبي الجزائري.
- بنك الفلاحة والتنمية الريفية.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

✓ شركات التأمين:

- الشركة الوطنية للتأمينات.
- الشركة الجزائرية للتأمين.
- الشركة المركزية لإعادة التأمين.
- الشركة الجزائرية لتأمين النقل<sup>1</sup>.

2 - مهام شركة ضمان القرض العقاري :

تتمثل المهام التي تقوم بها شركة (SGCI) في ما يلي:

- ✓ تأمين القروض الممنوحة من طرف هيئات القرض المكتتبه لديها من أجل تمويل عمليات منصبة على العقار, عن طريق اتفاق مبرم مع شركة التأمين.
- ✓ منح ضمانات للقروض الممنوحة للخواص والمتعاملين في الترقية العقارية من خطر عدم التسديد عند انتهاء الأجل المتفق عليها.
- ✓ مراقبة سير المؤسسات المقرضة وشمولية ومتابعة عملية القرض.

<sup>1</sup> ربيع عبد الباقي: مرجع سبق ذكره, ص70.

✓ معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين وبصفة عامة كل العمليات المالية العقارية.<sup>1</sup>

ثانيا : الصندوق الوطني للسكن ومهامه

- تعريف الصندوق الوطني للسكن :

ان الصندوق الوطني للسكن يعتبر أول مؤسسة مالية متخصصة في مجال تسيير المساعدات المالية المقدمة من طرف الدولة للأفراد من أجل اعانتهم للحصول على ملكية سكن, ويعود استحداث هذا الصندوق بعد اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط, وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وانشاء الصندوق الوطني للسكن 2.

2 - مهام الصندوق الوطني للسكن:

يقوم الصندوق الوطني للسكن بالوظائف التالية:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن, لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق واعادة الهيكلة العمرانية واعادة تأهيل الاطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
  - ترقية كل أشكال تمويل الاسكان لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.
- وبهذه الصفة يكلف الصندوق الوطني للسكن على الخصوص بما يلي:

\*يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

1 يوسف محمد: القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري, أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص, تخصص القانون العقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة عبد الحميد ابن باديس, مستغانم, الموسم الجامعي, 2020/2019 ص ص290, 291 .  
2 يوسف محمد: مرجع سبق ذكره, ص 274.

- \*يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.
- \*ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها
- \*يقترح كل الدراسات الرامية الى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الاسكان لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- \*ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن
- \*يقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية, ويشجع الأعمال الاعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

#### 1 - تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الرقية العقارية:

تأسس صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01مارس 1993 المتضمن الترقية العقارية (في مادته 13).

أما في ما يخص احداثه الرسمي فقد تم اصداره بموجب المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03نوفمبر 1997.

لا يسعى الصندوق الذي هو هيكل ذو طابع تعاوني تحقيق الربح, فهو موضوع تحت وصاية وزارة السكن وال عمران ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>1</sup>.

#### 2 - مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية :

يتمثل دور الصندوق في: ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب الى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء التصاميم.

<sup>1</sup> ربيع عبد الباقي: مرجع سبق ذكره, ص 49.

## الفصل الأول: إدارة مخاطر القروض العقارية

---

لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق اكتتاب تأميننا لدى الصندوق على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع.<sup>1,2</sup>

---

<sup>1</sup> وزارة السكن والعمران والمدينة، [WWW.mhuv.gov.dz](http://WWW.mhuv.gov.dz) اطلع عليه بتاريخ : 2020/09/10.  
<sup>2</sup> ربيع عبد الباقي : مرجع سبق ذكره، ص73.

### خلاصة

تلجأ البنوك الى تسيير مخاطر القروض بوضع حد لهذه المخاطر عن طريق الضمانات التي تبقى غير كافية و، تتركز المهمة الاساسية ببينك في جذب واستقطاب العملاء والمودعين والمقترضين، وهذا ما جعل القروض العقارية من اهم القروض حيث مشكل ادارة مخاطر القروض العقارية يبلغ اهمية كبيرة حيث قمنا بعرض المخاطر ووسائل الحد منها ويبقى دور البنك هو أكثر فعالية في منح مثل هذه القروض بصفة قانونية.

## الفصل الثاني

إدارة مخاطر القروض العقارية على  
مستوى صندوق التوفير والاحتياط

## تمهيد

يتحكم النظام المصرفي الجزائري على كل البنوك المتواجدة في التراب الوطني بحيث نجد أن كل بنك يتكون من العديد من الوكالات التي تخضع لإدارة المديرية العامة من خلال ما سبق سوف نقوم بدراسة مفصلة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، من خلال التعرف به، والتطرق إلى أهم القروض التي يقوم بمنحها للمواطن والمؤسسات وغيرها من جهات، كذلك التطرق إلى المخاطر التي تواجهه وكيفية إدارتها.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

### المبحث الأول: تقديم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف ونشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وأهم القروض التي يقوم منها.

### المطلب الأول: تعريف ونشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

#### الفرع الأول: تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP واحد من البنوك الكبيرة في الجزائر في مجال جمع المدخرات، وتقديم القروض للاقتصاد الوطني خاصة قروض السكن وقروض الاستهلاك، ونلاحظ أن هناك تزايد في توزيع هذه القروض بصفة منتظمة ومنتزعة سواء للقطاع العام أو الخاص وكذلك قطاع العائلات، ولهذا يرى مسيرو هذا البنك أنه بمنزلة بنك العائلة، وللدلالة على ذلك هناك حوالي 5.6 مليون زبون أي ما يعادل ( 1/5 سدس السكان)، لهذا يمكن القول أن هذا البنك قد اكتسب شعبية في مجال تعبئة الادخار وأصبحت ظاهرة اجتماعية واقتصادية تلقي احترام في الجزائر<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

مر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعدة م ارحل يمكن تلخيصها فيما يلي:

#### أولاً: مرحلة الانطلاق والهيكلية 1960\_ 1970

اقتصرت دور الصندوق على جمع الادخار متدنية وذلك على مستوى شبابيك البريد ولم تؤسس أولى وكالاته حتى سنتي 1966 و1967 بالجزائر العاصمة وتيزي وزو، فكان الصندوق يقوم أساساً بتحصيل الادخار بواسطة الدفاتر.

#### ثانياً: مرحلة التخصص في النشاط 1971\_ 1979

شجعت النصوص القانونية صيغة "ادخار-سكن" فزادت هذه الديناميكية التي ربطت الادخار بإمكانية الاستفادة من السكن بالنسبة لزبائن، CNEP لأن هذا الأخير كان

<sup>1</sup> لبيوسف فوزية، العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية وعملياتها غير تقليدية، مذكرة الماجستير كلية العلوم التجارية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2008\_ 2009، ص 104.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

في تلك الفترة يلعب دور الممول لمشاريع السكن مشاركة مع الخزينة وذلك محددة سلفاً، حيث أن المنبع الأساسي للخزينة سبب عدة تراجعات في حركة الادخار، ولعلاج هذه الوضعية اتخذت السلطات العامة قرار إنشاء مؤسسة عمومية للترقية العقارية هي "شركة ترقية السكن العائلي". عموماً تميزت هذه المرحلة بتشخيص نشاط الصندوق في دفع الادخار وتمويل السكن أما القروض المعتمدة فكانت جد ضئيلة.

### ثالثاً: مرحلة اللامركزية في نشاط الصندوق 1980\_1987

انطلاقاً من اعتبارات عدم التوازن بين عرض السكنات والطلب المتزايد عليها، كان لازماً على المؤسسة أن تتكيف مع هذا الوضع الجديد الذي تميز بتشجيع المبادرة الفردية والترقيين العموميين باعتماد مشاريع ممولة بادخارات الصندوق فتوسع بذلك مجال منح القروض ابتداء من عام 1691 والقانون رقم 95-71 المؤرخ في 70/70/1695 المتعلق بالترقية العقارية الذي نشط عملية تمويل مؤسسات الترقية العمومية، وأهم ما ميز هذه المرحلة زيادة عدد المودعين ولا مركزية منح القروض.

### رابعاً: مرحلة تنوع المنتجات المصرفية واعتماد القروض البنكية غير العقارية 1988\_1997.

قادت التجربة الموفقة لجمع الادخار وتمويل السكن إلى تنوع المنتوجات والتوجه نحو القروض البنكية غير العقارية لأصحاب المهن الحرة ونلمس ذلك في:

- \_ اعتماد القروض للمقاولين الترقويين الخواص.
- \_ الإقراض للشركات، التعاونيات، التعااضديات....

فأهم ما يميز هذه المرحلة التحول السريع في محيط المؤسسة سواء في جانبه القانوني أو الاقتصادي، مما فرض على المؤسسة مواجهة تحديات المحيط.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

خامسا: مرحلة التوسع في النشاطات 1997 إلى يومنا هذا.

تميزت هذه المرحلة أساس بروز نشاط الشبكات التي أقرت عام 1661 بصفة فعالة خاصة في مجال تمويل السكن الترقوي ومنح القروض، وبصفة خاصة تميزت المرحلة بتحول المؤسسة إلى بنك طبقا للقانون 17.67 المتضمن قانون النقد والقرض.

المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية وأنواعها الممنوحة من طرف CNEP

الفرع الأول: إجراءات منح القروض العقارية بالوكالة

يعد تزويد الزبون بكافة المعلومات حول القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-، مثلا في الوكالة وبعد استيفاء الشروط اللازمة لطلب القرض كما سنوضحه فيما بعد، هنا يأتي دور مصلحة القروض حيث تقوم أساسا بما يلي: التأكد من أن الوثائق المقدمة أصلية وسارية المفعول.

- التأكد من توفر جميع الوثائق وأن الملف غير ناقص.

- منح وصل استلام للزبون.

- القيام بدراسة التقنية حيث يقوم مكلف من ذات المصلحة بتحضير ورقة تقنية للقرض تتضمن مدة وقيمة القرض وكذلك نسبة الفائدة المطبقة على القرض وقيمة القسط الشهري وغيرها من المعطيات قصد طرحها لاحقا في اجتماع لجنة القرض.

تجتمع لجنة تسمى لجنة القرض مكونة من مدير الوكالة كرئيس للجنة، رئيس مصلحة القروض ورئيس مصلحة التحصيل دوريا لدراسة جميع طلبات القروض، وبعد المداولات تعطي اللجنة قرارا إما بالقبول أو الرفض مع التعليل على ذلك وفي الغالب يتم ذلك في أجل لا يتعدى 1 أيام.

قرار لجنة القرض يكون بالإجماع وفي حالة التساوي يرجح رأي المدير.

- وفي حالة القبول: يتم إخطار الزبون كتابيا بالموافقة على منح القرض حيث يعد المكلف اتفاقية القرض وتمضى من قبل الزبون والمدير، تسجل إلى الخزينة وترسل

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

للموثق من أجل القيام بإجراءات الرهن، إلى حين حصول البنك على الوثائق الرهن يقوم بتسريع جزء أو كل مبلغ القرض حسب الاتفاق.

\_ أما في حالة الرفض: يجب إعلام الزبون كتابيا لكي يتسنى للزبون الطعن في القرار خلال مدة لا تتجاوز 15 يوم.

حيث أنه هناك ثلاثة مستويات لدراسة الملفات مرتبة تصاعديا كما يلي<sup>2</sup>:

\_ إذا كان مبلغ القرض أقل من 3 مليون دج تكون اللجنة على مستوى الوكالة.  
- إذا كان مبلغ القرض يتراوح ما بين 3 إلى 8 مليون دج تكون اللجنة على مستوى المديرية الجهوية.

\_ إذا كان مبلغ القرض أكبر من 8 مليون دج تكون اللجنة على مستوى المديرية العامة.

### الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية والوثائق المطلوبة لمنحها<sup>3</sup>

لدى اتصال الزبون بالبنك بغية استقادته من قرض عقاري، يطالب بجملة من الوثائق والتي تمثل الملف الإداري المشترك، واذ يلتزم بإحضاره كل المقترضين، وكذلك وثائق خاصة تختلف باختلاف نوع القرض.

كما تجدر الإشارة أنه إضافة إلى ما سيأتي يجب على الزبون تقديم ضمانات للبنك تتمثل عادة في وثائق تأمين ضد الإفلاس وتأمين على الحياة وكذلك رهن قد يكون رهن عقاري تعاقدية، رهن عقاري قانوني، رهن حيازة أو رهن دين وذلك للحفاظ على مصلحة البنك والرجوع إليها في حالة عدم التسديد.

أما مكونات الملف الإداري المشترك فهي كالتالي:

- طلب قرض ممضاة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد 12 للمقترض (الداعم المشترك إذا ما وجد)
- شهادة عائلية للمقترضين المتزوجين.

<sup>2</sup>مقابلة مع رئيس مصلحة المنازعات

<sup>3</sup>مطويات إخبارية خاصة بالصندوق

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

• شهادة إقامة.

• صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطني أو رخصة السياقة.

وبخصوص كشف الرواتب يشترط البنك ما يلي:

**العاملين بالقطاع العام:**

• كشف الراتب السنوي

• شهادة عمل

• تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصكي

للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك.

**العاملين بالقطاع الخاص:**

• كشف الراتب.

• التصريح السنوي للمداخيل.

• شهادة عمل.

• تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصكي

للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك.

**التجار وأصحاب المهن الحرة:**

• الإنذار الجبائي للسنة المنصرمة.

• صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.

• تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب

الصكي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك.

**بالنسبة للموفرين:**

• شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي إلى تاريخ

طلب القرض.

• أو شهادة التنازل على الفوائد من طرف أحد الأقارب المتنازلين.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

في حالة الدعم والتداين المشترك، يجب على المقرض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية. بالإضافة إلى ما سبق، على المقرض جلب وثائق خاصة بنوعية القرض المراد الحصول عليه، وفي ما يلي سنلقي نظرة حول أغلب أنواع القروض الممنوحة من طرف الوثائق الخاصة بها:

### 1. قرض عقاري لشراء مسكن خاص:

الوثائق الخاصة: يوجد ثلاث صيغ للشراء مسكن خاص:

#### أ- قرض لشراء مسكن قديم لدى الخواص:

- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب على مستوى وكالات البنك.
- عقد ملكية مسجل ومشهر.
- تقرير معاينة وتقييم الملكية.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.

#### ب- قرض لشراء بناية فردية جاهزة:

- عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر.
- تقرير تقييم الملكية.
- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- شهادة تطابقية للأشغال المنجزة.

#### ج- قرض لشراء بناية في طور الإنجاز:

- عقد ملكية قطعة الأرض مسجل ومشهر.
- رخصة بناء.
- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك.
- شهادة تثبت وجود الملكية يتم استخراجها من البلدية.
- تقرير المعاينة وتقييم الملكية.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

### سير القرض:

- التمويل قد يصل غلى 67% من سعر البيع للمسكن.
- التسديد يكون في غضون 07 سنة وعمر لا يتجاوز 17 سنة.
- يجب أن يكون للمستفيد دخل ثابت ودائم.
- ضرورة المساهمة الشخصية.
- إمكانية الدعم والتدائن المشترك.
- التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق لـ 11 قسط على الأقل أوكل المبلغ المتبقي.

### 2. قرض لشراء سكن ترقوي مدعم:

الوثائق الخاصة: يوجد صيغتين لشراء سكن ترقوي مدعم وهي كما يلي:

#### -بنائة جاهزة:

- أ- وعد بالبيع موثق أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.
- بيع فوق مخطط (في طور الإنجاز):
- أ- عقد بيع فوق مخطط مدون من طرف الموثق.
- ب- شهادة ضمان المشروع (وثيقة تأمين) مدونة من طرف المقاول لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقولة العقارية والضمان.
- ج- قرار الاستفادة من سكن: تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة وعنوان المسكن.

### سير القرض:

- التمويل قد يصل إلى 90% من سعر البيع للمسكن.
- التسديد يكون في غضون 30 سنة وعمر لا يتجاوز 70 سنة.
- يجب أن يكون للمستفيد دخل دائم.
- ضرورة المساهمة الشخصية.
- إمكانية الدعم والتدائن المشترك.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التمويل والاحتياط )

- المسكن يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
- التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة. يمكن تسديد المسبق لـ 12 قسط على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.

### 3. قرض لتهيئة مسكن:

#### الوثائق الخاصة:

- نسخة من عقد ملكية السكن مسجل ومشهر.
  - شهادة سلبية للرهن جديدة.
  - الكشف التقديري للأشغال.
  - تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتمويل والاحتياط-بنك.
- سير القرض:

- التمويل قد يصل إلى 90% من قيمة الكشف التقديري للأشغال دون أن تتعدى 50% من قيمة الملك العقاري.
- التسديد يكون في غضون 25 سنة على الأكثر وعمر لا يتجاوز 70 سنة.
- يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 6 أشهر (باستثناء قيمة الفائدة من القسط).

-إمكانية الدعم والتداين المشترك.

- المسكن يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
- التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق لـ 12 قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.

### 4. قرض لشراء قطعة أرض:

#### الوثائق الخاصة:

- قرض لشراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية:
- شهادة تسليم أو منح قطعة أرض مع توضيح سعرها.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

- قرض لشراء قطعة أرض لدى الخواص:
- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر.
- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب على مستوى وكالات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

-شهادة سلبية للرهن جديدة.

-شهادة تنظيم عمران المدن.

### سير القرض:

- التمويل قد يصل إلى 90% من سعر بيع الأرض.
- تحسب قيمة القرض بناء على إمكانيات طالب القرض على التسديد، السن، سعر بيع الأرض.
- مدة القرض تختلف على حسب طالب القرض، بحيث 80 سنة لأصحاب دفتر توفير السكن، 25 سنة لأصحاب دفتر التوفير الشعبي، 20 سنة لغير الموفرين على أن لا يتعدى السن 70 سنة.
- يجب أن يكون للمستفيد دخل ثابت ودائم.
- ضرورة المساهمة الشخصية ب 10% على الأقل تمثل القيمة بين سعر البيع (الأرض) وقيمة القرض.
- إمكانية الدعم والتداين المشترك.
- قطعة الأرض تعد ضمان وتشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
- يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 12 شهرا (باستثناء قيمة الفائدة من القسط).
- التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة. يمكن تسديد المسبق لـ 12قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

-تعبئة القرض تتم في حصة واحدة مهما كان مبلغ القرض الممنوح عن طريق محرر باسم الموثق المكلف بالعملية.

### 5. قرض إيجابي للشباب:

هذا المنتج يسمح للشباب الأقل من 35 سنة بما يلي:

-شراء مسكن لدى الخاص.

-شراء مسكن ترقوي.

-شراء مسكن اجتماعي تساهمي.

-شراء مسكن بيع فوق مخطط.

-بناء مسكن.

### الوثائق الخاصة

تحدد الوثائق حسب صيغة القرض الذي يريده الشاب طالب القرض.

### سير القرض:

-التمويل قد يصل إلى 100% من سعر البيع أو تكاليف البناء.

-تحسب قيمة القرض بناء على الراتب الصافي لطالب القرض (ما عدا المنح) وقدرته

على التسديد.

-يسدد القرض خلال 40 سنة على أن لا يتعدى السن 70 سنة.

-يجب أن يكون سن المستفيد 06 سنة على الأكثر عن تاريخ إيداع طلب القرض وأن يتمتع

بدخل دائم.

-إمكانية الدعم والتداين المشترك.

-المسكن محل التمويل يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.

-يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 12 شهرا بالنسبة للشراء و24 شهرا بالنسبة

للبناء.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

-التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة. يمكن تسديد المسبق لـ 12قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.

-تعبئة القرض تتم في حصة واحدة مهما كان مبلغ القرض الممنوح عن طريق صك محرر باسم الموثق المكلف بالعملية.

### 6. قرض لكراء منزل:

#### الوثائق الخاصة:

-التزام بالكراء يعد من طرف صاحب الملك محل الكراء (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط).

#### سير القرض

300.000.00دينار جزائري هي كحد أقصى لقرض الكراء على أساس عقد إيجار موثق.

-مدة القرض تحدد على حسب مدة الكراء المدونة في العقد، على أن لا تقل على 12شهرًا وأن لا تزيد على 18شهرًا.

-يستفيد الموفرون من أسهم كفترة تأجيل لتسديد المستحقات.

-وجوب اكتتاب وثيقة تأمين على الوفاة تغطي مدة القرض لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

-التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة.

-يعبئ القرض عن طريق صك باسم الموثق المكلف بإعداد عقد الكراء.

### المطلب الثالث: أهداف ومهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

#### أولاً: أهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

• العمل على سكن ذو طابع اجتماع لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع

المتساوي والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

- المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الاجراء والتأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الاطار.
- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء. ولا سيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما ما هو منصوص عليه في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في جويلية 1994.
- القيام بكل الأعمال الرامية الى تحسين ظروف السكن للعمال الأجراء.
- القيام بكل الدراسات الرامية الى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

### ثانيا: مهام صندوق الوطني للتوفير والاحتياط

- الاقتراض المباشر للمواطنين فئة موظفي الدولة كمرحلة آلية للنشاط.
- دعم القطاع الخاص من خلال تأسيس شركات الاسكان في الاقتصاد.
- امكانية اقامة نوع من التعاون بين الدولة ممثلة بصندوق للإسكان والقطاع الخاص عبر اقراضه لاقامة مجمعات سكنية واقراض المواطنين لشراء تلك الوحدات.
- تنمية القطاع التعاوني وتحريكه بما يخدم المعرض السكني من خلال دعم نشاط مؤسسة وجمعيات الاسكان عبلا اجراءات وضوابط محددة مع صندوق السكن.
- يسعى الصندوق وعن طريق منظمة المستوطنات البشرية التابعة للأمم المتحدة للحصول على قروض من الجهات والمصارف الدولية.

## المبحث الثاني

### إدارة مخاطر القروض العقارية على مستوى الصندوق الوطني للتمويل والاحتياط

من خلال هذا المبحث سوف نتعرف على طبيعة الصعوبات التي قد تواجه الصندوق أثناء القيام بنشاطه من منح القروض العقارية.

### المطلب الأول: تحديد الصعوبات التي تواجه الصندوق أثناء منح قرض عقاري

يعاني صندوق الوطني للتمويل والاحتياط كغيره من مجموعة من العراقيل تجعل مهمتها صعبة فيما يخص تمويل السكن يمكن تلخيصها في ما يلي:

- 1- **مشكل الأراضي:** تعتبر عملية تسيير سوق الأراضي من أكبر المشاكل الشائعة التي تعاني منها البنوك نتيجة الفوضى المتعلقة بعملية العرض . بالإضافة الى نقص الشفافية في المبادلات العقارية والقيام بعمليات المضاربة وتبديد المساحات واستغلال الأراضي الزراعية بما يؤثر على اسعار البيع وتجعلها غير خاضعة لألية العرض والطلب .
- 2- **انخفاض المقدرة المالية للعائلات والأفراد على الاستدانة:** ارتفاع الأسعار بالمقارنة مع التغيرات في مستويات الدخل تجعل مقدرة العائلات والأفراد، فهي قد تؤمن للمقترضين المبالغ المالية CNL على الادخار حتى مع المساعدات التي يقدمها والتي تعد كمساهمة شخصية من طرفهم اتجاه البنوك لكنها لا تغطي جهة المقترض اتجاه الجهة المقترضة نظرا لوجود فرق كبير بين أسعار المساكن الموجهة للبيع والقدرة المالية للاستدانة.
- 3- **اشكالية عقود الملكية :** تعتبر تابعة لمشكل الأراضي فغالبية المتعهدين العقاريين الخواص لا يملكون عقودا تثبت ملكيتهم لأراضي البناء ومن هذه تكون ملكية المساكن غير موثقة ، وحتى في حالة محاولة المتعهدين العقاريين تحصيل عقود ملكية فردية فهذا يتطلب اجراءات ووقت طويل يؤدي الى بيع المساكن المنجزة قبل تجهيز عقود البيع ،ولا يمكن للبنوك تجاهل مثل هذه الوضعية لما لها من أثر على النوعية والمصادقية القانونية للضمانات التي يعرضها المقترض على البنك المقرض.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

4- **انجاز لمساكن** : تتميز عملية انجاز المساكن في الجزائر بطول الفئات مع عدم احترام الأجل والتكاليف المتفق عليها في العقود, كما أن نوعية المساكن لا تتوافق مع أسعارها المرتفعة نتيجة لسوء التحكم في محيط الانجاز دون الحديث عن مستويات العرض التي تبقى دائما بعيدة بالمقارنة مع الاحتياجات السكنية.

5- **أسعار المساكن** : يتميز المستوى العام لأسعار المساكن بالارتفاع اذا ما قارناه بمستوى مداخيل الفئات الممثلة للطلب حيث تجاوز في السنوات الأخيرة سعر المتر المربع 20000 دج أي ما يعادل أحيانا أكثر من مرتين قيمة الدخل السنوي المضمون كما أنه من الجدير بالذكر أن الأسعار المحددة في البداية غير نهائية وانما هي تقديرية الى غاية نهاية أشغال البناء ، مما يطرح مشكلة كيفية تحديد قيمة القروض الموجهة لتمويل عملية شراء المساكن .

6- **تحصيل الرهونات العقارية**: يمثل الرهن العقاري من الدرجة الأولى الضمان الرئيسي الذي يعتمد عليه البنك في اطار تمويل السكن الا أنه من الملاحظ أن هذا الضمان غير متمم فيه بشكل كبير , كما أنه يتميز بسوء التسيير بحيث الاجراءات الخاصة بتسجيل عقد التحويل الرهنى التي تسمح بتحقيق عملية الرهن تتطلب اجال طويلة حتى في حالة توفر عقود الملكية الرسمية.

**المطلب الثاني: اجراءات منح القرض العقاري لدى بنك CNEP وكيفية تحديد الصندوق**

**الوطني للتوفير والاحتياط للقرض**

**أولا: تعريف القروض العقارية:**

هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء, شراء مسكن أو عقار, او لصيانة أو تحسين وتهيئة مسكن, ومدة القرض ما بين (15-30 سنة) يعوض على أساس دفعات ثابتة ومتساوية شهريا, فالزبون يقدم ضمانات ويبرهن المشروع.

**ثانيا: الشروط الواجب توفرها في المقترض:**

يمكن لكل شخص جزائري مقيم الحصول على قرض عقاري وذلك بتوفير الشروط التالية:

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

- أن يحمل الجنسية الجزائرية.
- أن يكون قد بلغ سن الرشد (19 سنة)
- أن لا يتجاوز 70 سنة.
- أن يكون مقيما اقامة مستقرة بالجزائر أو بالخارج.
- أن يكون دخله ثابتا ومنتظما على شكل اجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

### ثالثا: اجراءات منح القروض العقارية.

- 1- يتقدم الزبون الى البنك ويستقبل من طرف ويستقبل من طرف عون مصلحة القرض.
- 2- دراسة وضعية المقترض (المالية-العائلية-المهنية) ثم اقتراح مبلغ القسط الواجب دفعه.
- 3- تكوين الملف الكامل + طلب يملأ من طرف الزبون يحتوي على مبلغ القرض المطلوب + مدة التسديد.
- 4- استخراج الوثيقة السلبية من الحفظ العقاري + وثيقة السلبية بنكية.
- 5- تحويل الملف الى مجلس القرض وذلك لمراجعة والتأكد من صحة جميع الوثائق والأوراق المقدمة من طرف الزبون (المستفيد) من حيث (الضمانات المالية- الضمانات العقارية- قيمة القرض الممنوح).
- 6- اصدار قرار مجلس القرض بتقديم القرض.
- 7- فتح حساب للمقترض لدى مصلحة الادخار + امضاء العقود.
- 8- رهن الملكية التي يقدمها المقترض كضمان للبنك مقابل الحصول على القرض حيث يشترط البنك على المقترض أن يكون الراهن من الدرجة الأولى.
- 9- تسديد الرسوم + التأمينات (انتظار الرد من شركة التامين بالموافقة أو عدمها).
- 10- تقديم القرض وايداعه في حساب المقترض الخاص.

رابعا: الاجراءات المتخذة من طرف البنك في حالة عدم التسديد(مخاطر القروض):

على مستوى CNEP بنك لدينا مخاطر عدم السداد هو الشائع ويتم التعامل معه كما يلي:

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

المرحلة الاولى: عند تخلف العميل أو تأخره عن تسديد قسط واحد يتم ارسال رسالة تذكير اليه.

المرحلة الثانية: ان لم يستجيب يتم ارسال اذار اولى وعند عدم الاستجابة يرسل ثاني وثالث اذار.

المرحلة الثالثة: يتم ارسال اخطار ومن تم يتم تجميد جميع حسابات المقترض بواسطة امر ممضي من البنك الى المصالح المالية التي يتقاضى به اجره.

المرحلة الرابعة: يتم ارسال محامي متعاقد مع البنك للقيام بالإجراءات واسترجاع الرهن (المسكن) لبيعه وتحصيل قيمة القرض بالفوائد.

### خامسا: تحديد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للقرض

لحساب قيمة القرض الذي يمكن لطالب القرض الحصول عليه, يأخذ الصندوق أربعة محاور بعين الاعتبار: المداخل, الفوائد, السن وقيمة العقار, موضوع القرض.

#### 1. الفوائد

تمنح خاصية الموفر لطالب القرض أفضلية في تحديد القيمة النظرية للقرض, والتي تعادل 20 مرة مجموع الفوائد المتحصل عليها الى غاية طلب القرض.

#### 2. الرواتب

تحدد قاعدة حساب قيمة القرض باستثناء:

✚ العلاوات الاستثنائية.

✚ المداخل المتأخرة.

✚ الساعات الاضافية.

✚ المستحقات المقطعة من القروض الممنوحة.

على الموظفين تقديم كشف الراتب حسب النموذج المقدم, وللتجار وأصحاب المهن الحرة تقديم تقرير جبائي للسنة المنصرمة, ومنحة التقاعد أو أي دخل من نوع آخر.

والجدول التالي يوضح المستحقات المقطعة من الرواتب لتسديد القرض.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التمويل والاحتياط )

الجدول رقم 1: يوضح المستحقات المقترضة من الرواتب لتسديد القرض.

راتب المقترض	نسبة التسديد
أقل أو يساوي 4 مرات الحد الأدنى للراتب	30
أكثر من 4 مرات وأقل من 9 مرات الحد الأدنى للراتب	40
من 9 مرات وأقل من 10 مرات الحد الأدنى للراتب	45
من 10 مرات الى 11 مرة الحد الأدنى للراتب	50
أكثر من 11 مرة الحد الأدنى للراتب	55

المصدر: من اعداد الطالبة بناء على معلومات البنك

### 3. السن

حيث أن الحد الأقصى لسن التسديد في الصندوق الوطني للتمويل والاحتياط 70 سنة وأقصى مدة لتسديد القرض 30 سنة قابلة للتقليص حسب رغبة المقترض، ومنه فان سن المقترض هو العنصر الأساسي لتحديد مدة تسديد القرض،

### 4. قيمة العقار

تحدد قيمة القرض التي تصل الى % من قيمة العقار والمحددة في تقرير معاينة الملكية والمحركة من طرف مكتب الدراسات والهندسة. ويعتبر العقار بمثابة ضمان شرعي سيكون موضع الرهن من الدرجة الأولى، وتنتقل ملكيته الى الصندوق الوطني للتمويل والاحتياط في حالة عدم تسديد القرض.

المطلب الثالث: معالجة ودراسة ملف طلب قرض عقاري

الفرع الأول: دراسة الطلب على القرض العقاري

تتضمن هذه العملية عدة مراحل أهمها:

#### 1- معلومات أولية حول الزبون

يقوم الزبون بتقديم طلب قرض من الوكالة من أجل الحصول على قرض لشراء مسكن جديد من طرف شخص طبيعي، وذلك بمساعدة الموظف المختص حيث يطلب منه مجموع من

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

المعلومات من شأنها مساعدة مصلحة القروض في اتخاذ القرار المناسب والاجراءات اللازمة المتعلقة بالقرض, كما يجب أن تكون هذه المعلومات دقيقة وواضحة, تتكون هذه المعلومات من:

- معلومات شخصية عن المستفيد من القرض: وتشمل هذه المعلومات الاسم, اللقب, مكان وتاريخ الازدياد, العنوان... الخ.
  - معلومات حول الوظيفة: وتشمل هذه المعلومات نوع الوظيفة, الرتبة, الاختصاص, نوع العقد المبرم مع رب العمل.
- معلومات حول الدخل: وتشمل كل المعلومات التي من شأنها الوقوف على الدخل الحقيقي للزبون, وتخص بالدرجة الأولى الدخل الشهري مضاف اليه كل المداخل المتعلقة بالسكنات المملوكة, التعويضات, الفوائد الناتجة عن الادخار أو الاستثمار وتخصم من المبلغ الاجمالي كل التسديدات المالية الأخرى كالضرائب, الاشتراكات, مصاريف الايجار, والديون الأخرى.
- معلومات حول الوضعية المالية للزبائن: تضم الحساب الجاري أو البنكي سواء كان بالعملة الوطنية أو بالعملة الصعبة, حساب الادخار, الاسهم والسندات, عناوين البنوك المتعامل معها, الممتلكات العقارية, الديون التي في ذمته.
- معلومات حول السكن: ثمن الشراء أو تكلفة البناء او التصليح, ونوعية السكن.

### 2- معلومات أولية حول الملكية

- وصف الملكية : يتم وصف الملكية على أساس الموقع الجغرافي والسكاني الذي توجد فيه ,لأن هذا الموقع هو الذي يحد قيمة الملكية.
- المحيط : لابد من اعطاء فكرة واضحة حول المحيط الذي تتواجد فيه الملكية وذلك باجراء تحليل للمرافق العمومية , الطرقات ,الانارة , توصيل الغاز والكهرباء , المدارس، الأمن ..... الخ.

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التمويل والاحتياط )

- الموقع : يعتبر تحديده من العوامل التي تساعد في اتخاذ القرار الخاص بالقيمة السوقية للملكية موضوع القرض, فيجب تبيان ان كانت الملكية موجودة في المدن أو خارجها .
- التكلفة: يتم تحديدها عن طريق جمع المعلومات المفصلة حول حالة العقار, المساحة, نوعية العقار شقة أو فيلا , في الحالة الأولى يجب تحديد عدد الغرف والطابق المتواجد فيه , أما في الحالة الثانية لابد من اعطاء التفاصيل حول عدد الطوابق , عدد الغرف, الحديقة ان وجدت ...الخ.
- القيمة السوقية: بعد جمع كل المعلومات سابقة الذكر يقوم الموظف المختص باجراء التحاليل للظروف الاقتصادية لكي يتمكن من اعطاء القيمة السوقية للملكية موضوع الدراسة ولو بصفة تقريبية .

### الفرع الثاني : اتخاذ قرار منح القروض :

بعد دراسة الملف المقدم من طرف الزبون يقوم البنك باتخاذ قرار منح القرض مع تحديد ما يلي :

#### 1- الحصة القابلة للتمويل :

يمكن أن تصل نسبة التمويل الى 100% بالنسبة للأشخاص الأقل من 35 سنة وكذا مراعاة الوضعية المالية للزبون : كما يمكن تحديد مساهمة شخصية في حالة اذا ما كانت قدرة الزبون على السداد ضعيفة نوعا ما مقارنة بالمعايير الخاصة بالقروض العقارية الموضوعة من طرف الصندوق الوطن للتمويل والاحتياط-بنك يحدد مبلغ القرض على أساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيد.

#### 2- مدة القرض :

يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض 40 سنة, وتحدد هذه المدة حسب القدرة على التسديد مع مراعاة سن المقترض الذي يشترط فيه ألا يتجاوز 70 سنة.

#### 3- نسبة الفائدة:

## الفصل الثاني: دراسة حالة ( صندوق التوفير والاحتياط )

تحدد هذه النسبة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفعول حاليا , وتكون هذه المدة بنسبة ثابتة خلال الخمس سنوات الأولى بعدها تكون قابلة للزيادة أو النقصان حسب الشروط البنكية العامة.

### 4- الأتعاب البنكية:

تدفع أتعاب التسيير من طرف الزبون في تاريخ تقديم القرض غالبا ب 12.000دج

### 5- تسديد القرض :

يتم تسديد القرض شهريا بخصم نسبة المبلغ من حساب المقترض بحيث :

- تكون الاقتطاعات الشهرية ثابتة وتشمل أصل القرض والفوائد طبقا لجدول القرض.
- يمكن أن يستفيد المقترض من فترة تأجيل ابتداء من تاريخ الاستعمال الأول للقرض على النحو التالي:

- ستة أشهر لشراء مسكن ترقوي أو لأشغال لتهيئة والترميم.

- ستة وثلاثين شهر في حالة البناء الذاتي .

- كما يمكن للمقترض أن يسدد دينه مسبقا أي قبل مدة الاستحقاق , حيث أن مبالغ الفترة المتبقية تحسب دون فائدة.

### 6- الضمانات :

يقوم البنك بالزام المقترض على تقديم ضمانات , بهدف الاحتياط من خطر عدم السداد تتمثل هذه الضمانات في :

- الرهن العقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شرائه وكذلك المال بالنسبة للأرض والمسكن في حالة البناء أو التوسيع والتهيئة.
- التأمين على العقار الممول من الأخطار لصالح البنك لدى شركات ضمان القرض العقاري .
- الكفالة التضامنية لأحد الأقارب , الزوج , الوالدين ,الأبناء الراشدين , الاخوة والأخوات.

خلاصة

من خلال دراستنا التطبيقية التي كانت في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ( وكالة الوادي ) تمكن لنا ان البنك يمكن خضوع مشاريع جديدة خاصة في تمويل القروض بحيث لاحظت كيفية دراسة ملف قرض عقاري الذي تمنحه لعملائها وراينا مختلف المراحل التي تمر بها دراسة طلب قرض عقاري من اجل تحديد الرفض او القبول بشأنه ثم راينا بعد ذلك كيف تتم دراسة ملف المقترض الذي قبل طلبه وذلك تقاديا لأية مخاطر مستقبلية قد تحول دون استرداد البنك للقرض الممنوح .بالإضافة الى اننا استطعنا ان نعرف من خلال هذه الدراسة على اهم المحاور المحددة للقرض العقاري واهم الشروط المرافقة لذلك .

هذا لا يعني ان البنك لا يعاني من مشاكل حقيقية والمتمثلة خاصة في خطر عدم التسديد التي تعاني منه اغلب البنوك لكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يعمل جاهدا للحصول الى أحسن الطرق التي تقلل من مخاطر عدم السداد كما انه يعمل على جلب الزبائن أكبر خلال سنة.

خاتمة

تعتبر القروض العقارية الية مساعدة تقدمها البنوك لاقتناء السكن ضمن سياسة اقتصادية واجتماعية مالية شاملة، حيث ان القرض العقاري من اهم اليات تمويل الترقية العقارية التي تهدف الى مساعدة الاسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن هذا إذا كان المسكن موجه الى الافراد، اما إذا كان موجه للمتعاملين العقاريين فان الهدف الاساسي منها ورفع عرض السكنات الموجهة للبيع. مع ظهور مخاطر في منح القروض العقارية انشأت شركات ضمان القروض كشركة ضمان القروض العقارية وشركة اعادة التمويل بالرهن كما سعت واجتهدت البنوك في تسيير هذه المخاطر كتطبيق تقنية تحويل الرهن الى سندات وغيرها من الجلول مما يساعدها على الاستمرار في منح القروض للأفراد.

حاولنا من خلال هذه الدراسة سواء من الناحية النظرية او التطبيقية ان نتناول موضوع

ادارة مخاطر القروض العقارية.

### نتائج اختبار الفرضيات:

**الفرضية الاولى:** القرض العقاري هو أداة ائتمان حديثة النشأة تمتاز بطول مدتها وتستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل, أو في تمويل شراء مباني جديدة, وقد يمتد تاريخ استحقاقها الى ثلاثين سنة, يسدد من خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو اقامته, ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يسحق بعدها القرض فانه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.

**الفرضية الثانية:** يعتمد أي بنك على عدة أسس ومعايير دقيقة عند اتخاذه لقرار منح القروض العقارية, حيث تعتبر مكملة لبعضها البعض لنجاح هذه العملية. وذلك لضمان استرداد قيمة هذه القروض مما يثبت صحة هذه الفرضية.

**الفرضية الثالثة:** تثبت صحة هذه الفرضية نعم لأن أخطر ما يواجه البنك هو عجز الزبائن عن التسديد, حيث لا يمكن تجنب هذا الخطر كونه مرتبط بمهنة البنك وهذا الأمر يؤدي الى خسائر وهي ما تسمى بالأخطار.

**الفرضية الرابعة:** تحتاج مؤسسات القرض في أداء عملها الى هياكل وآليات وعمال يسهرون على ادارة الأموال, توفيرها وتسييرها ولا بد أن يتطلب كل ذلك مصاريف وتكاليف تأخذها مؤسسة القرض من المستفيدين من استعمال هذه الأموال في شكل أجر أو ثمن مما يثبت صحة هذه الفرضية.

#### نتائج الدراسة:

- يمكن للبنوك ان تساهم في تمويل القطاع العقاري وذلك بمنح القروض العقارية طويلة الاجل وذلك نظرا لارتفاع اسعار العقارات.
- على البنوك والمؤسسات المالية القيام بدور رائد في تقديم القروض العقارية للأفراد ويجب ايضا الاستغلال الاحسن للخدمات المقدمة من طرف المؤسسات المستحدثة قصد التحكم في المخاطر.
- يجب على البنوك والمؤسسات المالية اتباع سياسة واضحة المعالم في منح القروض العقارية، وتحري الدقة في دراسة ملفات طلب القرض، خاصة في ما يخص الضمانات والملاءة المالية للمقترض.

#### الاقتراحات والتوصيات:

من خلال الدراسة والنتائج المتوصل عليها يمكن طرح مجموعة من الاقتراحات والتوصيات يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- يجب على البنوك المانحة للقروض ان تساعد المقترضين بتسهيل عملية منح القروض وكذا اعطائهم الوقت الكافي لإرجاعها.
- تطوير وسائل تسيير القروض العقارية بما يتماشى والوسائل الجديدة.
- عدم الاعتماد الكلي على مساعدة الدولة
- دعوة الباحثين والدارسين الى اجراء المزيد من الدراسات والبحوث حول مخاطر القروض العقارية.

#### افاق الدراسة:

ان انهاء الباحث للدراسة عند هذا الحد لا يعني ابدأ نهاية البحث وتتمة الموضوع بل بالعكس هو انطلاقة جديدة ودافع قوي لدراسات مستقبلية أكثر عمقا ونفعا وبالتالي نأمل مواصلة هذا الموضوع من تارकिन افاق البحث مفتوحة لبحوث اخرى في المستقبل ونقترح كآفاق لمذكرتنا المواضيع التالية:

- 1 - دور البنوك في منح قروض الترقية العقارية
- 2- اليات التمويل العقاري في الجزائر.
- 3 - دور القرض العقاري في ترقية قطاع السكن.
- 4 -كيفية وتسيير مخاطر القروض العقارية.

**قائمة المصادر**

**والمراجع**

قائمة المراجع

الكتب

- 1- مصطفى كمال طه: اصول القانون التجاري مقدمة الاعمال التجارية والتجار والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت ، 1993.
- 2- اسماعيل أحمد منشاوي, عبد النعيم مبارك: اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية, الدار الجامعية للنشر, مصر, الاسكندرية, سنة 2001.
- 3 - حمزة محمود الزبيدي: ادارة المصارف استراتيجية الودائع وتقديم الائتمان، مؤسسة الوراق للنشر، عمان، الاردن ، 2000.
- 4- سمير الخطيب: قياس وادارة المخاطر بالبنوك, منشأة المصارف, الاسكندرية, 2005.
- 5 - عبد القادر بلطاس: الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2000.

المذكرات والأطروحات

- 1- شهيرة زيتوني, منى شكوطي: فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر, دراسة حالة CNEP, مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية, تخصص نقود ومؤسسات مالية, كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير, جامعة 8 ماي 1945, قالمة, الموسم الجامعي, 2015/2014.
- 2- مهاجي فضيلة: دور القرض العقاري في ترقية قطاع السكن في الجزائر, دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط , وكالة عين تيموشنت, مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية, تخصص ادارة واقتصاد مؤسسة, كلية العلوم الاقتصادية والتجارية

وعلوم التسيير, المركز الجامعي بلحاج شعيب, عين تيموشنت, الموسم الجامعي, 2018/2017.

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

1- بن أحمد سهيلة: القروض العقارية وكالة البنك الخارجي الجزائري, علوم تجارية, تخصص نقود وتأمينات, كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير, جامعة عبد الحميد ابن باديس, مستغانم, 2016 / 2017.

4- عبيد نجوى, درار هندا: الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر, مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم التجارية, تخصص تمويل مصرفي, معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير, جامعة العربي التبسي, تبسة, الموسم الجامعي, 2015 / 2016.

5- بن أحمد سهيلة: القروض العقارية وكالة البنك الخارجي, في العلوم التجارية, تخصص نقود وتأمينات, كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير, جامعة عبد الحميد ابن باديس, مستغانم, الموسم الدراسي, 2016/2017.

6- نجعوم شهرزاد: ادارة مخاطر القروض المتعثرة في البنوك التجارية, دراسة حالة, بنك الفلاحة والتنمية الريفية, مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم التجارية, تخصص مالية ومحاسبة, كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير, جامعة العربي بن مهدي, ام البواقي, الموسم الجامعي, 2013 / 2014.

7- عبدلي لطفي: دور ومكانة ادارة المخاطر في المؤسسة الاقتصادية, دراسة حالة مؤسسة الاسمنت ومشتقاته SCIS سعيدة, مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير, تخصص ادارة الأفراد

و حوكمة الشركات, كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير, جامعة أبي بكر بلقايد, تلمسان, الموسم الجامعي, 2011/2012.

8- تومين أحمد, مكايي عيسى: ادارة المخاطر المالية في مؤسسات التأمين , دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمينات (CATT), تخصص ادارة مالية, مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير, كلية العلوم الاقتصادية, جامعة ألكلي محند أولحاج, البويرة, الموسم الجامعي, 2017/2018.

9- ربيح عبد الباقي: التمويل العقاري والهيئات المرافقة له, مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق , فرع قانون عقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة زيان عاشور بالجلفة, الموسم الجامعي, 2014/2015.

10- يوسف محمد: القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري, أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص, تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة عبد الحميد ابن باديس, مستغانم, 2019/2020.

11- بويوسف فوزية, العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية وعملياتها غير تقليدية, مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير, كلية العلوم التجارية, جامعة فرحات عباس, سطيف, 2008.

### الجرائد الرسمية والمجلات

1- قوال زاوية ايمان, اسماعيل مراد, بومدين أونان: القروض العقارية في الجزائر, دراسة حالة, مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والادارية, العدد السابع, جامعة سيدي بلعباس الجزائر, جامعة عين تيموشنت الجزائر, الموسم الدراسي, 2017.

### مطويات ومقابلات

مطويات اشهارية خاصة بالصندوق

مقابلة مع رئيس مصلحة المنازعات

مواقع الكترونية

مقال حول القرض العقاري في الجزائر, [www.LKERIA.COM.AR](http://www.LKERIA.COM.AR) أطلع عليه بتاريخ :

.2020/09/02

وزارة السكن والعمران والمدينة, [www.mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz) أطلع عليه بتاريخ:2020/09/10.