



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي



كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم المالية والمحاسبية.

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

الشعبة: العلوم المالية والمحاسبية

التخصص: محاسبة

الإجراءات الإدارية والعمليات المحاسبية

لاقتناء عقار في البنوك الجزائرية

دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك وكالة الوادي

تحت إشراف:

مصطفى عوادي

إعداد الطلبة:

حسام نويوة.

لمين فرحاتي

مفتاح عزيزي.

عبد الجليل موساوي.

لجنة المناقشة

رئيسا

أستاذ التعليم العالي

أ.د/رضا الزهواني

مشرفا ومقررا

أستاذ التعليم العالي

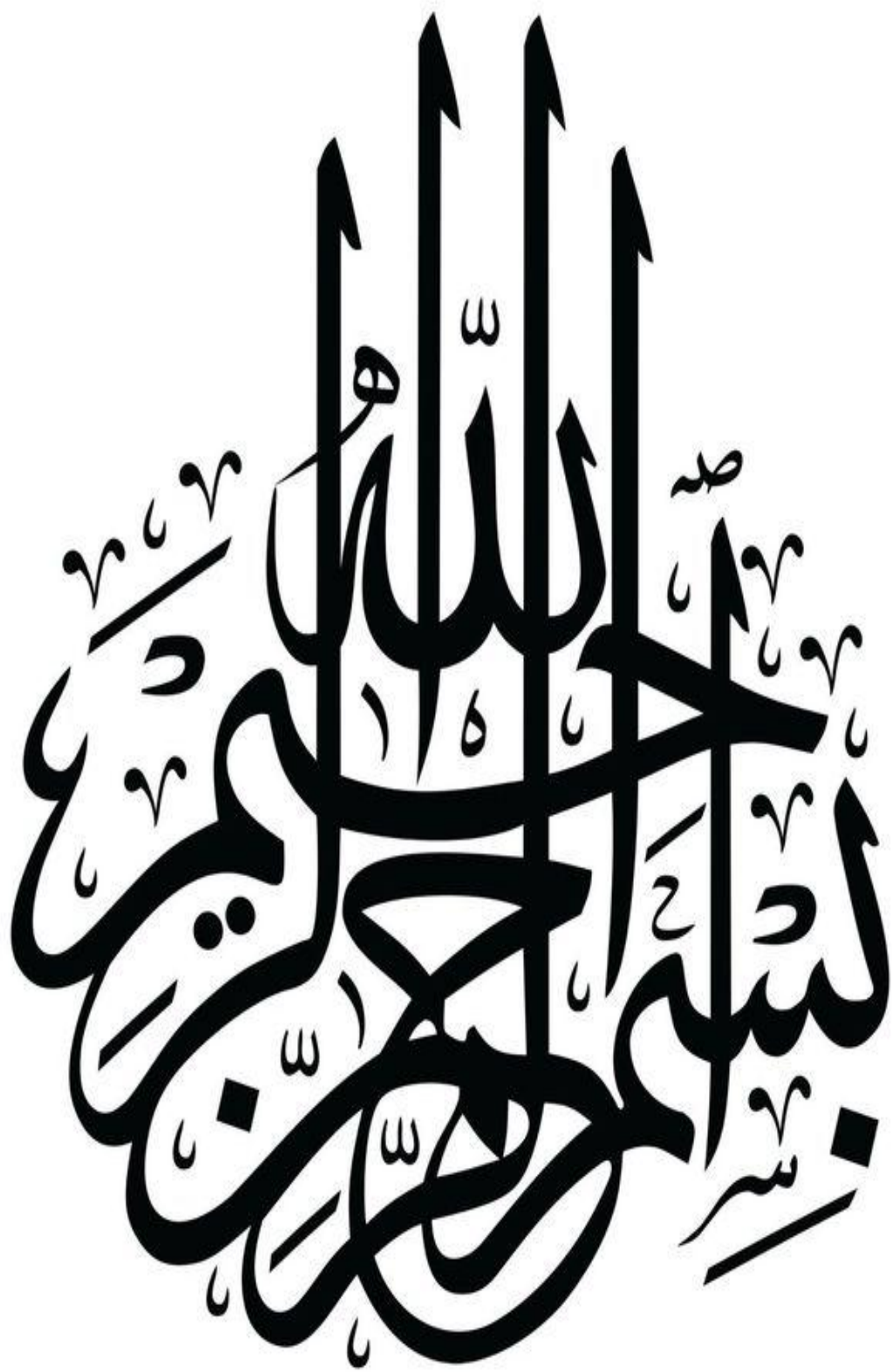
أ.د/مصطفى عوادي

مناقشا

أستاذ محاضر – أ –

د/محمد فيصل مايدة

السنة الجامعية: 2022/2021



شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على خير البرية

سيدنا محمد صلى الله عليه وعلى آله وسلم

الشكرُ والحمدُ الجليلُ لله تعالى الذي أمدنا بالقوة والصبر والعافية ويسر

الصعب أماناً حتى تمكنا من إتمام هذا العمل البسيط

ثم الشكر لأستاذنا المشرف:

الدكتور: عوادي مصطفى

على ما بذله من جهد وما أسداه من متابعة ونصائح وتوجيهات كما

أشكر والدينا ونزوجاتنا وكل إخوتنا وأخواتنا

عِرفانا منا على صبرهم وتشجيعهم الدائم لنا .

كما أتقدم بالشكر الوافر الجليل إلى كل موظفي الصندوق الوطني

للتوفير والاحتياط/بنك وكالة الوادي على كل المعلومات التي قدموها لنا .

كل الطلبة معدي البحث .

الأهداء

أهدي ثمرة جهدي وعملي هذا إلى أعز شخصين في الدنيا

اللدان ربياني وأحسنوا تربيتي إلى من دعائهم سر نجاحي

أمي وأبي

إلى من تقاسمت معهم المحبة و الحياة الأسرية زوجتي وأبنائي

إلى من تقاسمت معهم المحبة العائلية إخوتي وأخواتي وأبنائهم

إلى كل الأقارب والأهل وإلى كل من وسعهم القلب ولم

تسعهم الصفحة

إلى كل الأصدقاء والزملاء في الدراسة وفي العمل وكل من ساعدني

من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل .

حسام نويوة

الأهداء

أهدي ثمرة جهدي وعملي هذا إلى أعز شخصين في الدنيا
اللذان رباني وأحسنوا تربيتي إلى من دعائهم سر نجاحي
أبي وأمي

إلى من تقاسمت معهم المحبة و الحياة الأسرية زوجتي وأبنائي
إلى من تقاسمت معهم المحبة العائلية إخوتي وأخواتي
إلى كل الأقارب والأهل وإلى كل من وسعهم القلب ولم
تسعهم الصفحة

إلى كل الأصدقاء والزلاء في الدراسة وفي العمل وكل من ساعدني من قريب أو من
بعيد في إنجاز هذا العمل .

لمين فرحاتي

الأهداء

أهدي ثمار هذا العمل والجهد إلى روح والديّ الكريمين رحمهما الله وأسكنهما فسيح جنّاته

إلى رفيقة دربي وأبنائي الغاليين

أميمة - إيمان - محمد - منته والكوكوت أمير

حفظهم الله جميعاً وبارك لي فيهم ولا أراهم فيهم سوءاً

إلى أخواتي العزيزات وأبنائهن وأزواجهن

حفظهم الله ويسرّ أمورهم

إلى جميع الأهل والأقارب

إلى جميع الأصدقاء والأحباب

إلى كل زملاء الدراسة والعمل

وفي الأخير إلى كل من درسني وعلمني من الابتدائي إلى الجامعة

جزاهم الله عني خير الجزاء .

مفتاح عزيزي

الأهداء

أشكر الله عز وجل الذي منحنا العقل وأنعم علينا العلم وهدانا نوره
وألمنا الصبر ويسر لنا دربنا ومكننا من تخطي الصعاب وقدرنا على إتمام
هذا العمل المتواضع، ولأن شكر الناس من شكر الله، أهدي هذا
العمل إلى من أعاننا الله بطاعتها وكرمها
إلى العزيزين على قلبي الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما اللذان
لم يبخلا علي بعطفهما وحنانهما ومنحاني من فضلها كل عمرهما.
إلى زوجتي الغالية ورفيقة دربي التي كانت سببا في إكمال مشواري الدراسي
إلى قرّة عيني ابنائي: عبد القدوس، عرفة حفظهما الله
إلى كل من جمعني بهم الأخوة والصداقة في الله
إلى كل من أحب ومن يحبني
دون أن أنسى كل هؤلاء، الذين لم يبخلوا علي بمساعدتهم وتمنوا لي
الأفضل دائما

عبد الجليل موساوي

الملخص:

تهدف هاته الدراسة الى التعرف على الاجراءات الادارية والعمليات المحاسبية المتبعة من طرف البنوك التجارية في معالجة ملفات الزبائن من أجل تمويل احتياجاتهم من العقار، ومن أجل ذلك تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، والقيام بدراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك (CNEP/BANQUE) من خلال الاطلاع على نموذج من الوثائق والملفات الادارية والمحاسبية المختلفة للفترة الممتدة من سنة 2010 الى غاية ماي 2022، وإجراء مقابلات متعددة مع موظفي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك وكالة الوادي، وقد توصلت الدراسة الى أن الاجراءات الادارية المتبعة من طرف موظفي البنك منبثقة من قرارات ولوائح تصدرها الادارة المركزية وهي دقيقة وواضحة ويتم ترجمة هاته الاجراءات الادارية وفق عمليات محاسبية تضبط خطوات منح التمويل المطلوب من طرف الزبون بناء على النظام المحاسبي البنكي رقم 09 - 04 المؤرخ في: 23 يوليو 2009، ويتم إجراء العمليات المحاسبية من خلال نظام معلوماتية متطور خاص بالبنك يعتمد على تطبيقات محاسبية جاهزة للتنفيذ ويشرف عليها الموظف البنكي.

الكلمات المفتاحية: الاجراءات الادارية، العمليات المحاسبية، تمويل العقار، القروض البنكية.

Summary :

This study aims at identifying the administrative procedures and accounting processes used by commercial banks in processing customers' files in financing their real estate needs, we adopted the descriptive analytical approach in the case study that we undertook. It was held in the National Fund for Savings and Reserves/Bank (CNEP/BANQUE), We have reviewed samples of the various administrative and accounting documents and files for the period from 2010 to May 2022. We have also conducted multiple interviews with the employees of the National Fund for Savings and Reserves / El-Oued Banking Agency .

The study concluded that the administrative procedures followed by the bank's employees stem from superior's decisions, and the regulations issued by the central administration, which Were always accurate and clear, and these administrative procedures are implemented according to accounting processes that guide and control the steps for granting the required customer's financing, on the bases of the bank accounting system No. 04-09 of July 23, 2009.

The accounting operations are conducted via an advanced information system developed and owned by the bank. This system relies on accounting applications which are ready for use and implementation .They are thus used and supervised by the bank employees .

Keywords: administrative procedures, accounting operations, real estate financing, bank loans.

الفهرس

العنوان.....	
شكر وتقدير.....	
إهداء.....	
I..... الملخص:	
II..... الفهرس	
VII قائمة الجداول	
VII قائمة الأشكال:	
VIII قائمة القيود المحاسبية	
IX..... قائمة القيود المحاسبية حسب النموذج التطبيقي	
أ-ج..... مقدمة	
..... الفصل الأول: عموميات حول البنوك وآليات التمويل العقاري	
2..... تمهيد:	
3..... المبحث الأول: عموميات حول البنوك	
3..... المطلب الأول: مفهوم البنوك	
3..... الفرع الأول: التعريف القانوني للبنك:	
3..... الفرع الثاني: التعريف الاقتصادي للبنك:	
4..... المطلب الثاني: أنواع البنوك الممولة لاقتناء عقار في الجزائر	
4..... الفرع الأول: البنوك المركزية	
5..... الفرع الثاني: البنوك التجارية	
5..... الفرع الثالث: البنوك الإسلامية	
6..... الفرع الرابع: البنوك المتخصصة	
6..... الفرع الخامس: البنوك الاستثمارية	
6..... الفرع السادس: بنوك الأعمال	
7..... الفرع السابع: البنوك الإلكترونية	
7..... المطلب الثالث: وظائف البنوك	
8..... المبحث الثاني: عموميات حول المؤسسات المالية	
8..... المطلب الأول: تعريف المؤسسات المالية	
9..... المطلب الثاني: أهداف المؤسسات المالية	
9..... المبحث الثالث: آليات تمويل اقتناء العقار في البنوك الجزائرية	
9..... المطلب الأول: مفهوم التمويل وأهميته	
9..... الفرع الأول: مفهوم التمويل	
10..... الفرع الثاني: مفهوم التمويل العقاري	
10..... الفرع الثالث: أهمية التمويل العقاري	
11..... المطلب الثاني: أنواع التمويل العقاري وخصائصه	

11	الفرع الأول: التمويل السكني الموجه للأشخاص الطبيعيين.
14	المطلب الثالث: مصادر التمويل في البنوك.
14	الفرع الأول: التمويل الداخلي.
14	الفرع الثاني: التمويل الخارجي.
14	المبحث الرابع: تمويل اقتناء العقار من خلال قانون النقد والقرض.
15	المطلب الأول: تعريف قانون النقد و القرض.
15	المطلب الثاني: أهداف قانون النقد والقرض.
15	الفرع الأول: الأهداف الاقتصادية.
16	الفرع الثاني: الأهداف النقدية والمالية.
	المطلب الثالث: دور قانون النقد والقرض في تطوير طرق تمويل اقتناء العقار في البنوك
16	الجزائرية.
17	الفرع الأول: اصدار قانون النقد والقرض.
17	الفرع الثاني: التعديلات الصادرة على قانون النقد والقرض سنة 2003.
	الفصل الثاني: المحاسبة البنكية في الجزائر.
21	تمهيد:
22	المبحث الأول: تقديم المحاسبة البنكية:
22	المطلب الأول: تعريف المحاسبة البنكية.
22	المطلب الثاني: خصائص وأهداف المحاسبة البنكية.
22	الفرع الأول: خصائص المحاسبة البنكية.
23	الفرع الثاني: أهداف المحاسبة البنكية.
23	المطلب الثالث: مبادئ وفروض المحاسبة البنكية.
23	الفرع الأول: مبادئ المحاسبة البنكية.
25	الفرع الثاني: فروض المحاسبة البنكية.
26	المبحث الثاني: تقديم النظام المحاسبي البنكي.
27	المطلب الأول: تعريف النظام المحاسبي البنكي.
27	المطلب الثاني: خصائص وأهداف النظام المحاسبي البنكي.
27	الفرع الأول: خصائص النظام المحاسبي البنكي.
29	المطلب الثالث: دورة تجهيز بيانات النظام المحاسبي البنكي.
29	الفرع الأول: المدخلات.
30	الفرع الثاني: عمليات التشغيل.
30	الفرع الثالث: المخرجات.
32	المبحث الثالث: تفاصيل مدونة الحسابات والقوائم المالية في البنوك الجزائرية.
32	المطلب الأول: مدونة الحسابات في البنوك الجزائرية.

34	المطلب الثاني: القوائم المالية في البنوك الجزائرية.
35	الفرع الأول: قائمة المركز المالي (الميزانية).
36	الفرع الثاني: جدول الدخل (جدول النتائج).
36	الفرع الثالث: جدول تدفقات الخزينة.
36	الفرع الرابع: جدول تغير الأموال الخاصة.
36	الفرع الخامس: جدول خارج الميزانية.
37	الفرع السادس: الملاحق.
37	المطلب الثالث: أوجه المقارنة بين المحاسبة البنكية والمحاسبة العامة.
37	الفرع الأول: الوثائق المحاسبية.
38	الفرع الثاني: مجموعة الحسابات.
39	المطلب الرابع: التسجيل المحاسبي.
40	المبحث الرابع: الإجراءات الإدارية لمنح قرض عقاري في البنوك الجزائرية.
41	المطلب الأول: مراحل ومعايير منح القروض.
41	الفرع الأول: معايير منح القرض.
43	خامسا: الرهونات (الضمان).
43	الفرع الثالث: دراسة ملف طلب القرض السكني.
45	المطلب الثاني: مخاطر و ضمانات القروض العقارية.
45	الفرع الأول: مخاطر القروض العقارية.
46	الفرع الثاني: الضمانات.
	الفصل الثالث: (الجزء التطبيقي): الإجراءات الإدارية والعمليات المحاسبية لاقتناء العقار. دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك وكالة الوادي.
53	تمهيد:
54	المبحث الأول: مراحل نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.
54	المطلب الأول: تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
55	المطلب الثاني: المراحل المهمة في تاريخ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. (كصندوق).
55	الفرع الأول: مرحلة 1966-1970.
55	الفرع الثاني: مرحلة 1971-1979.
55	الفرع الثالث: مرحلة 1980-1989.
55	الفرع الرابع: مرحلة 1990-1997.
56	المطلب الثالث: مرحلة تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى بنك.
56	الفرع الأول: مرحلة 1997-2004.
56	الفرع الثاني: مرحلة بين سنة 2004 الى 2018.
57	الفرع الثالث: مرحلة بين سنة 2018 الى 2022.
57	المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.
58	المطلب الأول: الهيكل التنظيمي على مستوى مركزي.

59	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي على مستوى الوكالة
المبحث الثالث: الإجراءات الإدارية المعمول بها في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك	
60	لاقتناء عقار
60	المطلب الأول: تنظيم وارشفة الوثائق في ملفات القروض
60	الفرع الأول: أنواع الوثائق المطلوبة في ملف القرض
60	الفرع الثاني: ترتيب ملف القرض
65	الفرع الثالث: لمحة عامة على عملية التأمين على القرض
68	الفرع الثالث: حافظ الوثائق
69	المطلب الثاني: المراحل الإدارية لمنح القروض
69	الفرع الأول: مرحلة استقبال الزبون
70	الفرع الثاني: مرحلة معالجة ملف الزبون
70	الفرع الثالث: مرحلة منح القرض للزبون
71	المبحث الرابع: الشروط والامتيازات حسب طبيعة القرض الممنوح للزبون لاقتناء عقار
71	المطلب الأول: القروض الممنوحة الى الخواص
72	الفرع الأول: الحل العقاري للشباب
72	الفرع الثاني: القروض العقارية بنسب مدعومة
73	الفرع الثالث: القروض العقارية ذات طبيعة تجارية ومهنية
73	الفرع الرابع: القروض الموجهة للسكن
73	المطلب الثاني: القروض الممنوحة الى المؤسسات
73	الفرع الأول: قروض طويلة الأجل
74	الفرع الثاني: قروض متوسطة الأجل
74	الفرع الثالث: قروض الملك الإيجاري
74	المطلب الثالث: القروض الممنوحة الى المهنيين وقطاع الصحة
74	الفرع الأول: القروض الموجه الى المهنيين
75	الفرع الثاني: القروض الموجهة الى قطاع الصحة
75	المطلب الرابع: القروض الموجهة الى صيغة الترقية العقارية
76	المطلب الخامس: التمويل حسب صيغة الشباك الإسلامي
76	الفرع الأول: تعريف الإجارة التمليلية
77	الفرع الثاني: ضوابط عمل الاجراءات الادارية في صيغة الاجارة التمليلية للعقار
77	الفرع الثالث: الشروط والامتيازات التي يتحصل عليها الزبون في صيغة الإجارة التمليلية
78	المبحث الخامس: العمليات المحاسبية لاقتناء العقار في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك
78	المطلب الأول: تسجيل العمليات المحاسبية للقروض العقارية في الصنف رقم 20 (قروض الزبائن)
79	الفرع الأول: المعالجة المحاسبية للمعطيات أثناء مرحلة معالجة ملف الزبون
82	الفرع الثاني: المعالجة المحاسبية للمعطيات أثناء عملية منح القرض للزبون
85	الفرع الثالث: تسجيل العمليات المحاسبية الخاص بأنواع القروض العقارية
86	الفرع الرابع: نموذج تطبيقي لتمويل زبون بقرض عقاري

المطلب الثاني: تسجيل العمليات المحاسبية للتمويل العقاري في الصنف رقم 40 (سلفيات تابعة) 94

الخاتمة 98

المراجع 111

قائمة المراجع والمصادر 103

الملاحق 108

قائمة الجداول

- جدول رقم: 1: يوضح حسابات المخطط المحاسبي البنكي الصادر سنة 2009 34
- جدول رقم: 2: هيكل الميزانية العامة في البنوك 35
- جدول رقم: 3: يوضح وضعية المجموعات الحسابية البنكية في جدول الميزانية 38
- جدول رقم: 4: يوضح ملخص التشريعات القانونية المتعلقة بتنظيم لوائح المحاسبة البنكية في الجزائر 40
- جدول رقم: 5: يوضح الوثائق المعرفة بالزبون 61
- جدول رقم: 6: يوضح الوثائق المتعلقة بطبيعة القرض المطلوب 61
- جدول رقم: 7: يوضح الوثائق التقنية في ملف القرض 62
- جدول رقم: 8: يوضح الوثائق الخاصة بموافقة لجنة القروض على منح القرض 63
- جدول رقم: 9: يوضح الوثائق التي تصدر في حالة معالجة استثنائية لوضعية القرض 64
- جدول رقم: 10: يوضح الوثائق الضرورية التي تثبت ضمان القرض بالنسبة للبنك 65
- جدول رقم: 11: يوضح الوثائق الخاصة بمتابعة عملية التحصيل 67
- جدول رقم: 12: تسجيل العمليات المحاسبية الخاص بأنواع القروض العقارية 85
- جدول رقم: 13: يوضح المعلومات الشخصية للزبون 86
- جدول رقم: 14: يوضح المعلومات الادارية لملف الزبون 86
- جدول رقم: 15: يوضح الفرق بين صيغتي الاجارة المنتهية بالتملك والايجار التمويلي 95

قائمة الأشكال:

- الشكل رقم 1: يوضح دورة تجهيز بيانات النظام المحاسبي البنكي 32
- الشكل رقم 2: يوضح الهيكل التنظيمي على مستوى مديرية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك. (مقرها الجزائر العاصمة) 58
- الشكل رقم 3: يوضح المخطط الهيكلي لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك 59
- الشكل رقم 4: مخطط بياني يوضح مبالغ القروض الممنوحة في طور الاستحقاق الى الزبائن حسب أنواع القروض في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بوكالة الوادي 92
- الشكل رقم 5: يوضح مخطط يوضح ملخص خطوات الاجراءات الادارية لتمويل شراء عقار في اطار صيغة البيع 93

قائمة القيود المحاسبية

- 80 القيد المحاسبي رقم: 1 فتح حساب بنكي
- 81 القيد المحاسبي رقم: 2 تسجيل تعهد البنك بمنح القرض
- 81 القيد المحاسبي رقم: 3 اقتطاع مصاريف دراسة الملف
- 82 القيد المحاسبي رقم: 4 اقتطاع مصاريف التأمين لشركة SGCI
- 82 القيد المحاسبي رقم: 5 ترصيد حسابات (قيد) التعهد بمنح القرض
- 83 القيد المحاسبي رقم: 6 اقتطاع عمولة منح القرض من الزبون
- 83 القيد المحاسبي رقم: 7 اقتطاع مبلغ التأمين على القرض لصالح الزبون إما مع شركة كارديف أو تالا
- 84 القيد المحاسبي رقم: 8 إيداع مبلغ القرض في حساب الزبون
- 85 القيد المحاسبي رقم: 9 ترصيد (تحويل) حساب التأمين لشركة SGCI
- 85 القيد المحاسبي رقم: 10 ترصيد (تحويل) حساب التأمين لشركة Gardif أو TALA

قائمة القيود المحاسبية حسب النموذج التطبيقي

- 88 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 1: فتح الحساب البنكي للزبون
- 88 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 2: تسجيل تعهد البنك بمنح القرض
- 89 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 3: إيداع مبلغ مالي لخصم المصاريف
- 89 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 4: خصم مصاريف دراسة الملف
- 89 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 5 : تحصيل مصاريف التأمين (SGCI) من حساب الزبون
- 90 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 6 : ترصيد حسابي تعهد البنك بمنح القرض
- 90 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 7 : إيداع مبلغ القرض في حساب الزبون
- 90 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 8: رسوم إيداع مبلغ القرض
- 90 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 9 : تحصيل أقساط التأمين لشركة كارديف (CARDIF)
- 91 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 10 : تسديد مصاريف التوثيق لصالح الموثق
- 91 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 11: تحويل مبلغ القرض من ح/الزبون الى ح/المركبي
- 92 القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 12: بداية تسديد أقساط القرض الممنوح للزبون

مقدمة

يعتبر القطاع البنكي من أهم القطاعات الاقتصادية والأكثر حساسية وتأثيراً في نمو اقتصاديات الدول إذ يعد هذا القطاع مركزاً حيويًا في النظم الاقتصادية و المالية، وقد يكون له تأثيراً إيجابياً على التنمية الاقتصادية من خلال المدخرات الوطنية وتوزيعها على مختلف مجالات الاستثمار والاستغلال وذلك من خلال التمويل والذي يكون عادةً موجهًا لمختلف القطاعات حسب تخصص المؤسسة المالية، سواء كانت تجارية، صناعية أو عقارية بحسب طبيعة المشروع المراد تمويله، وسواء كان لأجل قصير أو متوسط أو طويل، ومع تطور نشاط البنوك من الأعمال المصرفية العادية إلى مجالات التمويل والائتمان أصبحت البنوك تقوم باستثمار الأموال المودعة لديها من الزبائن في شتى ميادين التجارة والأعمال الاقتصادية واستثمار الجزء الأكبر من هذه الودائع وتقديم التمويل اللازم لأي مشروع اقتصادي والتي من بينها التمويل العقاري.

وباعتبار التطور الذي عرفه قطاع البناء والأشغال العمومية وقطاع السكن أحد السمات الهامة في البلاد لضرورة الحاجة إليه والاهتمام المتزايد به من خلال مختلف البرامج المسطرة والمشاريع المنجزة، حيث شهدت الجزائر أزمة في السكن خاصة في العشريتين الأخيرتين التي أدت بالدولة إلى إعادة النظر في هذا القطاع، وبهدف التخفيف من أزمته وزيادة فرص الحصول عليه، اتجهت الدولة إلى التنوع في صيغ الحصول عليه بحسب دخل الفرد، وذلك لتمكين العائلات من العيش في سكن لائق كل عائلة حسب قدرتها، ووفق الشروط التي فرضتها للاستفادة منه، و عليه فقد لجأت الدولة إلى البنوك التجارية من أجل الحصول على التمويل اللازم لحل هذا المشكل وهذه الأزمة. وذلك عن طريق تقديم القروض العقارية للراغبين في الاستفادة منها.

ومن بين هذه البنوك يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك من أوائل وأهم الممولين لقطاع السكن، حيث اهتم منذ نشأته بنشاطات السكن خاصة تمويل المشاريع السكنية التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، حيث كان هدف الدولة من انشاء هذه المؤسسة المالية هو المساهمة في التقليل من أزمة السكن في البلاد. إن الصيغ المعتمدة في التمويل العقاري من طرف البنوك التجارية بصفة عامة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك بصفة خاصة تعتمد على مدى مرونة الإجراءات ادارية وآليات تطبيق العمليات محاسبية حسب أنواع التمويل العقاري الذي يطلبه الزبائن وهذا ما سيحتويه محور دراستنا في هذا البحث.

أ- الإشكالية:

على ضوء ما سبق يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

ما هي الشروط والاجراءات الادارية والعمليات (القيود) المحاسبية الخاصة باقتناء عقار في البنوك الجزائرية؟

ولإحاطة بجوانب الموضوع تم الاستعانة بمجموعة من الأسئلة الفرعية جاءت على النحو التالي:

كيفية تنفيذ الاجراءات الادارية كعامل مهم في استقطاب الزبائن؟
 كيفية تنفيذ الاجراءات الادارية لضبط ملف الزبون مع احترام الاجراءات واللوائح القانونية لملائمتها حسب المعايير المعمول بها وتسهيل اجراءات المراقبة الداخلية والخارجية للهيئات المختلفة.
 ماهي تفاصيل مراحل تطور العمليات المحاسبية لاقتناء عقار من خلال تشريعات بنك الجزائر؟
 هل هناك فرق بين الاجراءات الادارية والعمليات المحاسبية الخاصة بتمويل العقار بين البنوك التقليدية والبنوك الاسلامية في ظل قانون النقد والقرض؟
 هل التسجيل المحاسبي في يومية المؤسسات والتجار عند اقتنائهم لعقار بواسطة تمويل بنكي متعلق بالتسجيل المحاسبي لهذا التمويل في يومية البنك؟

ب)- فرضيات الدراسة:

للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات السابقة ارتأينا وضع الفرضيات التالية:

- 1- أن الاجراءات الادارية بصفة عامة في بلادنا تعتمد على النظام البيروقراطي الذي يضع أولوية التنظيم الاداري على طلبات الزبون، لكن هل يمكن أن تعتمد البنوك طريقة الاقناع والسرعة في تنفيذ هاته الاجراءات لتكون عاملا مهما في استقطاب الزبون؟
- 2- لا بد أن تعتمد أي ادارة بنكية على لوائح وقرارات داخلية تنظم تطبيق القوانين الصادرة في مجال تطوير النظام البنكي بكل حيثياته وذلك حتى يتسنى للموظف العمل في ظروف مثالية ودون التعرض لأي ملاحظات ادارية أو قانونية مادام يحترم اللوائح القوانين الصادرة.
- 3- تماشيا مع الاصلاحات التي تبنتها السلطة على قطاع البنوك و المؤسسات المالية قام بنك الجزائر بإصدار مجموعة من القوانين أهمها القانون 04/09 المؤرخ في: 2009/07/23 المتضمن لمخطط الحسابات البنكية والقواعد المحاسبية المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية، وكذلك القانون: 05/09 المؤرخ في: 2009/10/18 المتضمن إعداد القوائم المالية للبنوك والمؤسسات المالية وطرق نشرها.
- 4- إن تطور النظام البنكي يعتمد أساسا على قانون النقد والقرض الذي أصدرته الجريدة الرسمية بداية من 10 أفريل 1990، كوسيلة تشريعية في المجال النقدي ومراقبة آليات عمل بنك الجزائر، وقانون النقد والقرض هو التفسير الواقعي لتطبيق أنواع المعايير المحاسبية الوطنية والدولية في المجال البنكي.
- 5- يعتمد التسجيل المحاسبي في يومية الزبائن (المؤسسات والتجار) على طريقة التسجيل المحاسبي في يومية البنك لأنواع التمويل العقاري بناء على النظام رقم 04-09 الخاص بالنظام المحاسبي البنكي وعلى الأمر رقم: 03/11

المتعلق بالنقد والقرض الخاص بعمليات التوظيف واستثمار الاموال التي لا يترتب عليها تحصيل أو تسديد فوائد وعلى معايير محاسبية مختلفة تشرف عليها وتصدرها هيئات محاسبية دولية معترف بها.

ت)- مبررات اختيار الدراسة:

تتمثل مبررات اختيارنا لهذه الدراسة فيما يلي:

- 1- أهمية موضوع تمويل اقتناء العقار وأثره على المستوى الاجتماعي والاقتصادي والسياسي.
- 2- قابلية الموضوع للدراسة والبحث مع توفر المراجع في ذلك.
- 3- الاطلاع على نوع جديد من المحاسبة المتمثل في المحاسبة الخاصة (محاسبة البنوك).
- 4- تقديم إضافة وإثراء المكتبة بمراجع جديد لعله يفيد غيرنا مستقبلاً.
- 5- التعرف على كيفية ومدى مساهمة البنوك التجارية بصفة عامة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة خاصة في عملية تمويل اقتناء العقار والحد من أزمة السكن في الجزائر والتي عرفت تزايداً ملحوظاً في السنوات الأخيرة.

ث)- أهداف الدراسة.

تهدف الدراسة إلى ما يلي:

- 1- التعرف على دور البنوك في دعم طالبي السكنات والاستثمارات العقارية.
- 2- معرفة الصيغ الجديدة للسكن وأنواع الاستثمارات العقارية في الجزائر.
- 3- دراسة كيفية تمويل الصيغ السكنية وطلبات العقار بواسطة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك - وكالة الوادي.
- 4- التعرف على اهم المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية بصفة عامة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك - وكالة الوادي - بصفة خاصة في تمويل عملية اقتناء العقار.
- 5- الاطلاع على الاجراءات الادارية والمحاسبية في عملية تمويل اقتناء عقار في الجزائر.

ج)- أهمية الدراسة:

تتجسد أهمية الدراسة في إبراز أنواع الصيغ المعتمدة من طرف البنوك التجارية للاستثمار في مجال العقار والدور الذي تلعبه مرونة وتطبيق اللوائح والقوانين الخاصة بالإجراءات الادارية لاستقطاب الزبائن ودراسة طلباتهم، وتحسين هاته الاجراءات من خلال تسجيل أنواع القيود المحاسبية حسب الصيغ المتوفرة، مما يجعل موضوع هاته الدراسة مهم يفيد الطلبة والباحثين في رفع مستوى معرفتهم بأنواع الممارسات الادارية والمحاسبية الخاصة باقتناء

عقار في البنوك التجارية الجزائرية.

ح - حدود الدراسة:

فيما يخص الحدود فقد تطرقنا إلى:

1- الإطار المكاني: دراسة حالة في مقر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة الوادي.

2- الإطار الزمني: الفترة الممتدة من 2022/03/01 إلى 2022/05/15.

خ - منهج الدراسة.

في دراستنا هذه تم اتباع المنهج الوصفي التحليلي للوقوف على دور البنوك التجارية في تمويل اقتناء العقار من خلال دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك -وكالة الوادي-، وقد وفر المسح لهاته الدراسة مصادر متنوعة من كتب، مراجع، بحوث ودراسات سابقة ورسائل وأطروحات، أين تم اختيار أهم ما كُتب عن هذا الموضوع ليكون جزءا رئيسيا في الجانب النظري من هذا البحث، أما في المنهج الثاني فقد تم استعمال منهج دراسة حالة في الجانب التطبيقي أي دراسة حالة على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك -وكالة الوادي- وهذا من خلال عرض أنواع التمويلات المقدمة في مجال العقار من طرف الوكالة وكيفية دراسة ومعالجة ملف القرض من ناحية ادارية ومحاسبية، كما تم استعمال بعض الأدوات كالملاحظة، المقابلة والاستفسار عن بعض الأمور المساعدة على اجراء الدراسة التطبيقية.

د - هيكل الدراسة.

من اجل الإحاطة بالموضوع واختبار مدى صحة الفرضيات، ومن اجل الوصول إلى النتائج النهائية للدراسة قسمنا البحث الى جزئين، الجزء الأول وهو الجزء النظري ويتكون من فصلين، أما الجزء الثاني فهو عبارة عن الفصل التطبيقي وهو الفصل الثالث في هاته الدراسة، وتم ترتيب البحث كالتالي:

1-الفصل الأول: عموميات حول البنوك وآليات التمويل العقاري.

2-الفصل الثاني: المحاسبة البنكية في الجزائر.

2-الفصل الثالث الإجراءات الإدارية والعمليات المحاسبية لاقتناء العقار، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك -وكالة الوادي-.

ذ - الدراسات السابقة.

1- بن خبشاش محمود: تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن -دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قسنطينة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في علوم التسيير

تخصص مالية وبنوك جامعة أم البواقي 2016/2015، عاجلت هذه الدراسة السياسة السكنية وتمويل البنوك التجارية لقطاع السكن بالجزائر أين تم استنتاج أن مشكلة التمويل من أكثر المشاكل التي تعرقل تحقيق البرامج التنموية المتعلقة بقطاع السكن رغم تنوع و تعدد صيغ هذا التمويل.

(2)- أميمة حطاب: دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن -دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بسكرة 363، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاد وتسيير المؤسسات جامعة بسكرة 2021/2020، عاجلت هذه الدراسة السياسة السكنية و آليات التمويل السكني بالجزائر، أين خلصت الدراسة إلى أن مساهمة البنوك في تمويل قطاع السكن قد يخفف من حدّات أزمة السكن عن طريق القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك التجارية وخاصة البنك محل الدراسة.

(3)- محمد الأمين خلفاوي: التمويل العقاري في البنوك الجزائرية -دراسة حالة بنك الجزائر الخارجي - وكالة ورقلة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية تخصص مالية وبنوك جامعة ورقلة 2017/2016، عاجلت هذه الدراسة آليات تسيير ملف طلب تمويل عقاري في بنك تجاري متمثلا في بنك الجزائر الخارجي وكذا آليات تسيير المخاطر المحيطة بذلك النوع من المخاطر أين خلصت الدراسة إلى ضعف حجم القروض العقارية في هذه الوكالة بسبب ميلها وتخصصها في النشاط المرتبط بعمليات التجارة الخارجية، وأن أبرز آلية في تسيير المخاطر المحيطة بهذا التمويل تتمثل في تقديم ضمانات كافية من طرف العملاء .

(ر)- صعوبات الدراسة.

بالنسبة للصعوبات فقد واجهتنا عدة صعوبات في اعداد هذه الدراسة نوجز عناصرها فيما يلي:

(1)- باعتبار أننا طلبة في الجامعة وموظفون في نفس الوقت فقد وجدنا صعوبة في التوفيق بينهما وبالتالي صعوبة في ضبط الوقت والتعمق و التوسع في الدراسة أكثر.

(2)- ميزة هذا الموضوع تتمثل في توفر وتعدد المراجع، هذه الميزة شكلت لنا صعوبة حيث تطلبت منا جهد أكبر للاطلاع على أكثر عدد ممكن من هذه المراجع بغية تحليلها جيدا والخروج منها جميعا بمعلومات سليمة ومفيدة في الموضوع مترابطة ومتناسقة فيما بينها بشكل يسهل على قارئها فهمها والاستفادة منها.

(3)- أما في الجانب الميداني التطبيقي فكانت لدينا صعوبات في الحصول على معلومات حول صيغة تمويل القروض في الشباك الاسلامي بسبب عدم معالجة أي ملف يخص هاته الصيغة في وكالة الوادي لأنه منتوج جديد بالنسبة للبنك، ولاستدراك هذا النقصان تم اللجوء الى دراسة حالات نظرية مختلفة من بينها الاطلاع على مطبوعات خاصة بتكوين موظفي البنك في مجال الصيرفة الاسلامية.

الفصل الأول:

عموميات حول البنوك وآليات التمويل العقاري

تمهيد:

يعتبر القطاع البنكي من أهم القطاعات الاقتصادية والأكثر حساسية وتأثيرا في نمو اقتصاديات الدول إذ يمثل هذا القطاع مركزا حيويا في النظم الاقتصادية والمالية، بحيث أن له تأثيرا إيجابيا على التنمية الاقتصادية من خلال تعبئة المدخرات وتوزيعها على مختلف مجالات الاستثمار والاستغلال وذلك من خلال التمويل والتي تكون عادة موجهة للتمويل سواء كانت تجارية، صناعية أو عقارية بحسب الطبيعة العملية المراد تمويلها، سواء لأجل قصير أو متوسط أو طويل ومع تطور نشاط البنوك من الأعمال العادية إلى مجالات التمويل والائتمان، أصبحت البنوك تقوم باستثمار الأموال المودعة لديها من الزبائن في شتى ميادين التجارة والأعمال الاقتصادية واستثمار الجزء الأكبر من هذه الودائع وتقديم التمويل اللازم لأي مشروع اقتصادي، ومن أحدها التمويل العقاري¹.

كما عرفت البنوك في الجزائر عدة تعديلات وتغييرات على مكوناته وذلك منذ توالي الإصلاحات البنكية التي عرفت الجزائر، حيث أنه بعد إصدار قانون النقد والقرض 90-10 والتعديلات التي طرأت عليه منذ ذلك الوقت، أصبح عدد البنوك والمؤسسات المالية ومكاتب التمثيل المكونة للقطاع ما يقارب 36 بنك ومؤسسة مالية معتمدة ومكتب تمثيل.

ولأجل ذلك سنحاول في هذا الفصل دراسة تمويل البنوك للاقتناء العقار من خلال قانون النقد والقرض وذلك بالتطرق إلى:

المبحث الأول: عموميات حول البنوك.

المبحث الثاني: عموميات حول المؤسسات المالية

المبحث الثالث: آليات تمويل اقتناء العقار من خلال النقد والقرض

المبحث الرابع: تمويل اقتناء العقار من خلال قانون النقد والقرض

¹ - منال رزقي، آليات التمويل العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج ضمن متطلبات لنيل شهادة الليسانس في العلوم التجارية، جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، 2012-2013، ص:

المبحث الأول: عموميات حول البنوك.

لقد أصبحت البنوك ضرورة من ضروريات العصر لا تستطيع أي بلد من البلدان أن تستغني عن خدماتها، أو أي قطاع من القطاعات الاقتصادية، لأنه بغير العمليات البنكية لا يمكن أن تستمر المؤسسات التجارية والصناعية والزراعية في نشاطها الإنتاجي والتجاري.

المطلب الأول: مفهوم البنوك

كما هو الحال في مختلف الدراسات الاقتصادية، فإن الاقتراب أكثر من حقيقة الظاهرة المدروسة يستدعي التوقف والتعرف على مدلولاته ومختلف تعاريفه، وهذا من شأنه إزالة الالتباس والخلط، وعليه يتعين علينا الخوض في تعريفها، غير أن إعطاء تعريف واضح وجامع للبنوك يعتبر أمرا بالغ الصعوبة، لاسيما أنها تقوم ببعض العمليات التي تتشابه إلى حد كبير مع بعض عمليات المؤسسات المالية الأخرى، بالإضافة إلى ذلك، فإن تشعب أعمال البنوك، وتخصص بعضها في عمليات معينة يعتبر من الصعوبات التي تحول دون وضع تعريف صريح.¹ لذلك سنقتصر على تعريفين مهمين وهما:

الفرع الأول: التعريف القانوني للبنك:

التعريف الذي نأخذ به هو التعريف الذي أورده المشرع الجزائري المتعلق بقانون النقد والقرض الذي بنص على أن: "البنك هو شخصية اعتبارية تمتن بصفة دائمة كل وظائف البنوك من استقبال الودائع، منح القروض وتوفير وسائل الدفع وتسييرها."²

الفرع الثاني: التعريف الاقتصادي للبنك:

يقصد بالبنوك بصفة عامة المؤسسات التي من اختصاصها وأغراض تأسيسها قبول الودائع من العملاء وتنفيذ أوامرهم المتعلقة بحساباتهم وصرف وتحصيل وإصدار الشيكات، وكذلك منح القروض، وخصم الأوراق التجارية وفتح الحسابات الجارية وتشغيلها، فكلمة بنك (banc, banque) مشتقة من الكلمة الإيطالية Banco وتعني مصطبة (banc) وكان يقصد بها في البدء المصطبة التي يجس عليها الطرفين لتحويل العملة، وفي النهاية أصبح يقصد بها المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة وتجري فيه المتاجرة بالنقود³، كما يعتبر منشأة مهمتها الأساسية جمع واستقطاب النقود بهدف إعادة إقراضها للآخرين وفق أسس معينة أو استثمارها في أوراق مالية

1- نجاة محبوب، مخاطر التمويل البنكي وكيفية الاحتياط لها في البنوك التجارية والبنوك الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، فرع مالية تأمينات وتسيير المخاطر، جامعة أم البواقي، 2011-2012، ص: 22.

2- المادة 114 من القانون 10/90 الصادر بتاريخ: 1990/04/14 يتعلق النقد والقرض، الجريدة الرسمية، عدد 16، الأربعاء 1990/04/18، ص: 533.

3- شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، الجزائر، 1992، ص: 24-25.

محددة،¹ كما يمكن القول أن موضوعها الأساسي أن تستعمل لحاسبها الخاص بعملية تسليف الأموال التي تتلقاها من الجمهور.² وبالتالي هو مكان التقاء عرض الأموال بالطلب عليها، بمعنى أن المصارف تعمل كأوعية تتجمع فيها الأموال والمدخرات ليعاد إقراضها إلى من يستطيع ويرغب في استفادة وإفادة المجتمع منها عن طريق استثمارها،³ ففي الولايات المتحدة الأمريكية يقوم المصرف بهذه الأعمال بعد حصوله على تصريح للقيام بأعمال المصارف سواء حصلت على هذا التصريح من الحكومة المركزية من حكومة الولاية التي تباشر فيها نشاطها.⁴ ومن خلال ما سبق يمكننا أن نستخلص التعريف التالي:

"البنك هو مؤسسة مالية نقدية رسمية وظيفتها جمع الودائع ومنح القروض وتسهيل وسائل الدفع، حيث تلعب دورا هاما في الوساطة المالية"⁵.

المطلب الثاني: أنواع البنوك الممولة لاقتناء عقار في الجزائر.

هناك عدة أنواع من البنوك وتصنف بعدة تصنيفات إلا أن معظمها صنف بدءا على نوعية الخدمات التي تقدمها كما أن لهذه البنوك عدة وظائف تقوم بها ومن هذه البنوك نجد:

الفرع الأول: البنوك المركزية.

نشأة البنوك المركزية بعد فترة من ظهور البنوك التجارية، ويعد بنك Rekban السويدي أول بنك مركزي حيث تأسس في عام 1656م ثم تلاه بنك إنجلترا في عام 1800م، تأسس البنك المركزي في فرنسا وتبعه بنك هولندا عام 1814م، وبنك اليابان المركزي عام 1882م، أما في الولايات المتحدة الأمريكية فقد تم إنشاؤه في عام 1914م، أما في الدول النامية فقد ظهرت فيها البنوك المركزية متأخرة تاريخيا بسبب خضوعها لسيطرة الاستعمار.⁶

يتميز البنك المركزي بالميزات الرئيسية التالية والتي تتمثل في نفس الوقت وظائفه الحساسة وهي أنه بنك الإصدار - بنك البنوك - وبنك الدولة.

أولا: هو البنك الذي ينفرد بحق إصدار النقود الورقية - كما له الحق بإصدار النقود المساعدة - المعدنية.

1- خليل الشماخ، إدارة المصارف، جامعة بغداد، كلية الإدارة والاقتصاد، سلسلة دراسات في إدارة الأعمال، ط2، بغداد 1975، ص:3.

2- فريد الصلح، مويس نصر، المصرف والأعمال المصرفية، الأهلية للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 1989، ص: 13.

3- زياد سليم رمضان، محفوظ أحمد جودة، إدارة البنوك، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2003، ص: 03.

4- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية الطرق الحاسوبية الحديثة، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2003، ص: 15.

5- واضح نعيمة، العوامل المؤثرة على اتخاذ قرار منح القروض البنكية للمؤسسات الاقتصادية، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2016-2017، ص: 05.

6- عبد الله طاهر، النقود والبنوك والمؤسسات المالية، يزيد للنشر، ط3، الأردن، 2005-2006، ص: 206.

ثانياً: هو بنك البنوك فالبنوك تحتفظ لديه بأرصدها النقدية الفائضة عن حاجتها كما أنها تلجأ إليها في حالة احتياجها للسيولة النقدية (إعادة خصم الأوراق التجارية) بالإضافة إلى ذلك يعتبر البنك المركزي المقرض الأخير للنظام الائتماني وذلك بمساعدة البنوك في أوقات الأزمات.

ثالثاً: هو بنك الدولة ومستشارها المالي الذي يحتفظ لديه بودائعها، وهو الذي يقوم بتنفيذ سياسة الدولة الاقتصادية وذلك عن طريق الرقابة على الائتمان، وتوجيهه، والبنك المركزي يختلف عن البنوك باعتباره لا يهدف إلى تحقيق الأرباح بل يعمل على تحقيق الصالح العام.¹

الفرع الثاني: البنوك التجارية.

إن البنوك التجارية عموماً هي مؤسسات مالية هدفها الأساسي تحقيق الربحية وذلك عن طريق جمع المدخرات من أصحاب الفائض المالي وتشجيع الادخار، ومنح قروض سواء كانت قصيرة ومتوسطة الأجل أو طويلة الأجل لأصحاب العجز المالي، بالإضافة إلى عمليات الاستثمار بأموال العملاء وتقديم الخدمات المصرفية المتنوعة، وهي تقوم بدور الوساطة المالية لأنه تقوم بعمليات التمويل بطريقة غير مباشرة.²

الفرع الثالث: البنوك الإسلامية.

تعد البنوك الإسلامية تجربة حديثة، يعود تاريخها إلى عام 1940م، عند إنشاء صناديق الادخار في ماليزيا، حيث تعمل هذه الأخيرة بدون فائدة في عام 1975م، ثم إنشاء البنك الإسلامي للتنمية في جدة، وهو بنك دولي للتمويل الإنمائي وتنمية التجارة البينية بين الدول الإسلامية، ليمتد نشاطها إلى جميع أنحاء العالم، وتتعامل مع 58 بنكاً تجارياً على أساس أحكام الشريعة الإسلامية.

وتعرف البنوك الإسلامية على أنها مؤسسات مالية تجارية تتعامل بالنقود وتسعى إلى تحقيق الربح وتلتزم في جميع معاملاتها المصرفية والمالية ونشاطها الاستثماري وإدارتها لجميع أعمالها بالشريعة الإسلامية، وعلى ذلك فإن إضافة الصفة الإسلامية للبنوك تفضي عاملاً عقدياً غير معروف في ملوك المؤسسات المالية والتي بنيت على أساس الفكر الاقتصادي الغربي ومن ثم فإن هناك العديد من الصفات المميزة للبنوك الإسلامية من غيرها من المؤسسات المالية الأخرى نذكر من أهمها:

- الصفة العقيدية.

- الصفة الاستثمارية.

1- شاكر القزويني، مرجع سبق ذكره، ص: 32-33.

2- منال رزق، مرجع سبق ذكره، ص: 03.

- الصفة الإيجابية والذي يضم عقد المضاربة والمراوحة و السلم والاستصناع.

الفرع الرابع: البنوك المتخصصة.

تحتل البنوك المتخصصة بأهمية بالغة، وخاصة في الدول النامية والتي تهدف إلى تطور قطاعات الإنتاج كالصناعة والزراعة والإنشاءات... إلخ، ومعظم هذه البنوك في الدول النامية اتجه عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

البنوك المتخصصة مؤسسات مالية هدفها الأساسي ليس الربح، وإنما تهدف إلى تطوير قطاع إنتاجي معين، أو خدمة شريحة من المجتمع لذا تسمى أحيانا أو مؤسسات التنمية وعادة يدل اسمها على القطاع الذي تخدمه، إذ نجد البنوك الزراعية تخص بالائتمان الزراعي والذي هدفه تنمية القطاع وزيادة الإنتاج وتحسين نوعية ودفع مستوى معيشة الأفراد، ونجد البنوك الصناعية تختص بالائتمان الصناعي والذي هدفه تشجيع وتنمية وإنشاء الصناعات الجديدة، وتطوير القائم منها. وتعتمد البنوك المتخصصة على مواردها الخاصة لتمويل المشاريع وما دامت هذه البنوك أنشأتها الحكومة فهي تحصل على تسهيلات فنية وقروض متوسطة وطويلة الأجل، كما تتعامل هذه البنوك بالتمويل المتوسط والطويل الأجل.¹

الفرع الخامس: البنوك الاستثمارية.

هي مؤسسات مالية وظيفتها الأساسية تتمثل في تجميع أموال المساهمين فيها والدائنين من جملة السندات وتوظيف هذه الأموال في شراء الأوراق المالية طويلة الأجل، فهي بذلك ذات وظيفة مزدوجة تتمثل في استثمار الأموال والمساهمة في الاستثمار، أي شراء الأسهم والسندات.²

الفرع السادس: بنوك الأعمال.

وهي البنوك التي توجه نشاطها إلى الأسواق المالية على عكس البنوك التجارية التي تعمل في إطار السوق النقدية، تقوم هذه البنوك بالعمل على تأسيس الشركات في مختلف القطاعات، إما عن طريق المساهمة في رأسمالها، أو عن طريق مساعدة عملاء البنوك المساهمة أو عن طريق منح قروض على المدى المتوسط أو البعيد للشركات والمساهمين، كما تقوم بتأسيس شركات تابعة لها ومكلفة في مشاريع أخرى ولهذا يمكن تلخيص وظائف بنوك الأعمال في ثلاث نقاط:

- منح الشركات قروض لأجل متوسطة وطويلة.

¹ - عبد الله الطاهر، مرجع سبق ذكره، ص: 269-295.

² - سوزي عدلي ناشد، مقدمة في الاقتصاد النقدي والمعرفي، منشورات الحلبي للحقوقية، الطبعة الأولى، مصر، 2005، ص: 199.

- مساعدة العملاء على المساهمة في رأسمال الشركات عند تأسيسها وكلها أرادت أن ترفع من رأسمال.
- المساهمة المباشرة في رأسمال الشركات أو عن طريق مؤسسات الاستثمار.¹

الفرع السابع: البنوك الإلكترونية.

يستخدم تعبير أو اصطلاح البنوك الإلكترونية، أو بنوك الانترنت كتعبير متطور وشامل للمفاهيم التي ظهرت مطلع التسعينات كمفهوم الخدمات المالية الذاتية وجميعها تغيرات تتصل بقيام الزبائن بإدارة حساباتهم وإنجاز أعمالهم المتصلة بالبنك عن طريق المنزل، أو المكتب، أو أي مكان وفي الوقت الذي يريد الزبون، ويعبر عنه بعبارة "الخدمة المالية في كل وقت ومن أي مكان".

وقد كان الزبون عادة يتصل بحساباته لدى البنك ويتمكن من الدخول إليها وإجراء ما تتح له الخدمة عن طريق خط خاص.²

المطلب الثالث: وظائف البنوك.

يسعى البنك إلى ممارسة العديد من الوظائف وتقديم خدمات متنوعة ومختلفة، وذلك بعد ظهور مفهوم الصرفة الشاملة حيث تعمل على تحقيق رضا الزبائن وتحقيق مستويات متزايدة من الربحية، وعموما فالبنوك تتولى تقديم الخدمات التالية:

- قبول الودائع التي قد يكون بعضها تحت الطلب وبعضها لأجل محدد ودائع ادخارية.
- المساهمة في تمويل مشروعات التنمية وذلك من خلال منح القروض والائتمان بصيغ مختلفة.
- تقديم خدمات استثمارية متعددة في مجال دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية وكيفية إدارة الأعمال.
- التحصيل من الغير نيابة عن الزبون وتسديد المستحقات المترتبة بدمته.
- شراء وبيع الأوراق المالية أو حفظها لحساب المتعاملين معه.
- تحويل العملة للخارج لسداد التزامات الزبائن فيما يتعلق بعمليات الاستيراد.
- تحويل نفقات الفرد والسياحة وإصدار الصكوك للمسافرين والاعتمادات الشخصية.
- التعامل بالبيع والشراء في العملات الأجنبية.
- خصم الأوراق التجارية.
- تمويل الإسكان الشخصي للزبائن من خلال منحهم قروض لهذا الغرض.

¹ - حياة عبد الله، الاقتصاد المصرفي البنوك الإلكترونية- البنوك التجارية السياسة النقدية، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2007، ص: 91-92.

² - وادي عبد الملك، مرجع سبق ذكره، ص: 14.

- دفع الجولات البرقية والبريدية الواردة.
- شراء الصكوك الأجنبية وصكوك المسافرين.
- دفع المبالغ من أصل الاعتمادات.
- خدمات البطالة الائتمانية¹.

المبحث الثاني: عموميات حول المؤسسات المالية.

تعتبر المؤسسات المالية حيوية للاقتصاد القومي حيث تمثل خصوصها وسائل أساسية للدفع والمعاملات سواء للسلع أو الخدمات، كما تمثل أصولها مصدر رئيسي للائتمان لكل الوحدات، ومن خلال هذا المبحث سنتطرق إلى تعريف المؤسسات المالية وأهدافها.

المطلب الأول: تعريف المؤسسات المالية

تعرف المؤسسات المالية على أنها مكان التقاء العرض والطلب (النقود) سواء كان هذا المكان بنوكا أو شركات أو سوق مالي (بورصة).

فالمؤسسات المالية إذن هي بعبارة أخرى، مكان تدخله نقود وتخرج منه نقود، أي أن محور التعامل فيه ليس السلعة ولا الخدمة إنما النقد.²

كما يمكن إعطاء تعريف آخر للمؤسسات المالية على أنها:

منشأة أعما سواء كانت بنوكا أو شركات تأمين، أو سوق مالية مثل البورصة وتعتبر المؤسسات المالية آليات للنمو الاقتصادي ككل فمعرفة أنواعها وفهم أنشطتها المتمثلة في إقراض العملاء وتسويق الأوراق المالية وتقديم الخدمات المصرفية الأخرى كالتأمين وخطط التقاعد... الخ. وكذلك تحديد عناصر أصولها وخصومها.³

تعرف المادة 115 من قانون النقد والقرض المؤسسات المالية بأنها: "أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية القيام بالأعمال البنكية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور بمعنى المادة 111".

يقصد المشرع أن المؤسسات المالية تقوم بالقرض على غرار البنوك التجارية، ولكن دون أن تستعمل أموال الغير (بمعنى أموال الجمهور في شكل ودائع)، ويمكن القول أن المصدر الأساسي للأموال المستعملة يتمثل في رأس

¹ - وادي عبد المالك، سرين خالد، دور البنوك في تمويل المشاريع الاستثمارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة البويرة، 2020/2019، ص: 15.

² - شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص: 9.

³ - رائد عبد الخالق، عبد الله العبيدي، إدارة المؤسسات المالية والمصرفية، دار الأيام للنشر، الأردن، 2003، ص: 24-25.

مال المؤسسة المالية وقروض المساهمة والادخارات الطويلة الأجل.¹

المطلب الثاني: أهداف المؤسسات المالية

ترتكز معظم كتابات المؤسسات المالية على أن هدف الربحية أو تعظيم ثروة الأملاك هو الهدف الذي يجب أن يسعى مديرو هذه المؤسسات إلى تحقيقه. فيقع على إدارة هذه المؤسسات الحصول على المدخرات بأقل تكلفة ممكنة واستخدام الأموال سواء في حالة القروض أو الاستثمار بطريقة تحقق أعلى عائد ممكن، أي تدنية تكلفة الموارد وتعظيم عائد الاستخدامات وإن كان هناك تدخل بين العائد والتكلفة.

ولتحقيق هذا الهدف لابد من الاهتمام بالعديد من مجالات اتخاذ القرارات مثل: إدارة الأصول والخصوم، إدارة رأس المال، الرقابة على المصروفات، السياسات التسويقية.²

المبحث الثالث: آليات تمويل اقتناء العقار في البنوك الجزائرية

يعتبر التمويل النواة الأساسية التي تعتمد عليها المؤسسة في توفير مستلزماتها حتى يتمكن المستثمر من البدء في أي مشروع فإن ذلك يتطلب أن يمتلك المهارة في توفير الأموال اللازمة.

المطلب الأول: مفهوم التمويل وأهميته.

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى مفهوم التمويل وتعريفه المتعددة ومدى أهميته.

الفرع الأول: مفهوم التمويل.

التعريف الأول:

التمويل هو البحث عن المصدر الذي تستخدمه الإدارة للحصول على النوع المعين من الأموال اللازمة ومن ثم التزود به.³

التعريف الثاني:

التمويل يعني توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام، وأنه الحصول على الأموال بغرض استخدامه لتشغيل أو تطوير المشروع كان يمثل نظرة تقليدية حيث تركز النظرة الحديثة للوظيفة التمويلية على تحديد أفضل مصدر للأموال عن طريق المفاضلة بين عدة مصادر متاحة من خلال دراسة التكلفة والعائد.⁴

¹ - الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص: 202.

² - عبد الغفار حنفي وآخرون، الأسواق المالية أسواق رأس المال والبورصات البنوك شركات الاستثمار، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص: 21.

³ - فضيلة زواوي، تمويل المؤسسات الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2008-2009، ص: 11.

⁴ - إبراهيم محمد نايت، آليات تمويل المنشآت الرياضية والمتابعة المالية لها، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة الجزائر 03، الجزائر، 2011/2012، ص: 81.

من خلال التعارف السابقة يمكن القول إن التمويل هو عبارة عن إتاحة أو تدبير الموارد النقدية للمشروع في أي وقت تكون هنالك حاجة إليه.

الفرع الثاني: مفهوم التمويل العقاري:

التعريف الأول:

ويقصد به حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل (صاحب الحاجة) إلى مؤسسة مالية أو جهة تمويل أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة.¹

التعريف الثاني:

وهو عبارة عن تمويل لشراء عقار، أو حق الانتفاع عليه للسكن، أو لممارسة مهنة أو حرفة، أو التمويل لشراء أسهم أو حصص في شركة في مجال تملك العقارات، أو اكتساب حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء، أو ترميمه، أو تحسينه أو صيانتها، وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها.²

وبذلك يمكن القول أن القرض لفترة طويلة، عادة ما يكون لتمويل الزبون من أجل شراء أو بناء أو توسيع سكن أو تدعيم أشغال التهيئة الكبرى.

الفرع الثالث: أهمية التمويل العقاري.

يعتبر التمويل العقاري من بين وسائل التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلد ولتمويل العقاري أهمية كبيرة تتلخص في عدة جوانب منها:

- يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من الأفراد والمجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، حيث يعمل على توفير المسكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع، خاصة متوسطي ومحدودي الدخل، وهي فئات غير قادرة على تمويل وشراء وبناء مساكنهم خاصة في ظل ارتفاع الأسعار.
- يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع، لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه، ومتلك المسكن علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع.
- يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري، وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق خاصة الإسكان الاقتصادي والمتوسط،

¹ - منال رزيق، مرجع سبق ذكره، ص: 14.

² - هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، ط 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2011، ص: 06.

كما يعمل على رواج وتنشيط السوق العقاري نتيجة ازدياد الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها الناس.

- يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ويسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدتها.¹

المطلب الثاني: أنواع التمويل العقاري وخصائصه.

تختلف أنواع التمويل العقاري حسب احتياجات الافراد وتوجه الدولة في مخططاتها الاقتصادية والاجتماعية وسياسة البنك المتبعة في عمليات الائتمان والتمويل، لذلك سيتم التطرق في هذا المطلب الى أنواع التمويلات الموجهة الى الزبائن من أجل الاستفادة من العقار.

الفرع الأول: التمويل السكني الموجه للأشخاص الطبيعيين.

يمكن تقسيم القروض العقارية بحسب موضوعها، كما يمكن تقسيمها بحسب الشخص المقترض سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوياً. كما تمنح المؤسسات المالية البنكية في الجزائر نوعين من القروض العقارية للشخص الطبيعي من أجل توفير مسكن عائلي، الأول يخص بناء وتهيئة وتوسيع المسكن، والثاني شراء أو كراء المسكن.²

أولاً: التمويلات المتعلقة بالأشغال السكنية.

يمكنه الاستفادة من القرض العقاري من أي مؤسسة مالية بنكية تجارية كل شخص طبع مالك لقطعة أرض يريد بناء مسكن شخصي أو عائلي أو مالك لمسكن يريد تهيئته أو تعليته أو توسيعه، أو يريد شراء قطعة أرض للبناء مع ضرورة توفير شرطين أساسيين:

- يجب أن يكون المترشح حائزاً على عقد ملكية الأرض ورخصة بناء، وعقد ملكية للمسكن ورخصة المناسبة في حالة القيام بأعمال التهيئة والصيانة.

- أن يكون له دخل ثابت ومستقر بالإضافة إلى بعض وثائق هويته.

خصائصه:

يتميز القرض البنكي المخصص لتمويل أو بناء ذاتي أو أعمال التجديد أو التوسعة بأنه:

- قرض يمنح على دفعات حسب تقدم الأشغال.
- هي قروض طويلة المدة يمكن أن تصل إلى 30 سنة تختلف حسب سن الشخص.

1- عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008-2009، ص: 21.

2- بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011 - 2012، ص: 180.

- استرجاع القرض يتم بأقساط شهرية وفق جدول الاهتلاك مع نسبة فائدة متغيرة مرتبطة بضمانات في شكل رهن رسمي يقع على القطعة الأرضية محل البناء، أو رهن المسكن محل أشغال التهيئة يكتب لصالح المؤسسة المقرضة.

- ضرورة التأمين على حياة المستفيدين و التأمين من الكوارث الطبيعية موضوع القرض.¹

ثانيا: التمويلات المتعلقة بالحصول على مسكن.

يمكن للأشخاص الطبيعيين الاستفادة من قروض مخصصة للحصول أو شراء مسكن جديد في إطار الترقية العقارية الخاصة أو العامة عن طريق بيع بناء على التصميم (Vente Sur Plan) أو شراء سكن منجز في إطار الترقية العقارية.

خصائصه:

ومن خصائص قرض الحصول على ملكية مسكن جديد ما يلي:

- يجب أن يكون عقد بيع البناء على التصميم موثق.
- يثبت وجود مشاركة شخصية مقدرة ب 20% من قيمة السكن.
- دخل ثابت، وقدرة على التسديد.
- يمكن أن يصل القرض المغطى إلى 80% من ثمن المسكن.
- هي قروض طويلة المدة تصل إلى 30 سنة، تسترجع قبل سن 70 سنة وعلى شكل أقساط شهرية .
- الضمانات المطلوبة عادة:
- الرهن القانوني من الدرجة الأولى للمسكن محل الشراء.
- اكتتاب المرقي تأمين إجباري لدى صندوق ضمان القروض والكفالة المتبادلة للترقية العقارية الذي سيؤمن حماية للمستفيدين في حالة العجز المادي أو الإفلاس.
- نسبة الفائدة المطبقة تكون حسب الشروط البنكية السارية.

إن كل البنوك التجارية معنية بتمويل هذا النوع من القروض العقارية سواء كان لإنجاز مساكن جماعية أو فردية، أما قروض شراء مسكن جديد فلها نفس خصائص القروض الموجهة لشراء مسكن جديد عن طريق البيع على التصميم وإنما الاختلاف يكمن في طبيعة السكن بحيث السكنات المنجزة عن طريق البناء على التصميم

¹ - بن يحي محمد، مرجع سبق ذكره، ص: 185.

يستفيد أصحابها من القروض قبل الإنجاز.¹

ثالثا: التمويل السكني الموجه للأشخاص المعنوية.

هي القروض العقارية الموجهة للأشخاص المعنوية لتمويل الترقية العقارية التي يقوم بها ، والتي يخول لها القانون الأساسي القيام بنشاط عقاري.

الأشخاص المعنوية تكون عموما الشركات التجارية طبقا لأحكام القانون التجاري رقم: 23 المؤرخ في: 1976/03/03 أو التعاونيات العقارية المنظمة وفق الأمر رقم: 76 طبقا لنص مادة 02 من الأمر الذي ينص على: إن التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة والحصول على ملكية السكن العائلي، هذه القروض العقارية التي تمنحها المؤسسات المصرفية والمالية تخصص لتمويل المشاريع والسكنات الموجهة للأشخاص الطبيعية بحجم المشروع، وحجم القرض إذ أنها تخصص لأكثر من مسكن كما تتميز بأنها:

- قروض قصيرة المدة لا تتجاوز 24 شهرا كأقصى مدة.
- قروض موجهة لتمويل مشاريع ترقية مكونة على الأقل من 8 مساكن.
- نسبة الفائدة المطبقة عليها هي نسبة متغيرة.

إن كل مرقي عقاري خاص يريد الاستفادة من هذا القرض يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض محل إنجاز المشروع ورخصة بناء.
 - أن يقدم دراسة تقنية ومالية عن المشروع ومتطلباته.
 - أن يثبت قدرة مالية شخصية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه.
- إن آلية تمويل القروض العقارية للأشخاص المعنوية تختلف حسب تخصيص المشروع المنجز في إطار الترقية العقارية، ويأتي منح القروض في شكل أقساط ودفعات حسب تقدم الأشغال.

2-1 الشروط العامة للإقراض.

- يقوم المقترض بالتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض ضد الحرائق والزلازل بقيمة القرض.
- لا يمنح القرض للفرد إلا إذا كان مالكا لأرض أو سطح أو هيكل بناء المزمع تنفيذ المشروع السكني عليه.
- لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أية التزامات سابقة على المقترضين تجاه البنك.²

¹ - بن يحي محمد، مرجع سبق ذكره، ص: 185.

² - المرجع نفسه، ص: 187.

المطلب الثالث: مصادر التمويل في البنوك.

يوجد مصدران للتمويل هما:

الفرع الأول: التمويل الداخلي.

هو إمكانية المؤسسة لتمويل نفسها بنفسها سواء عن طريق الأموال المتولدة عن العمليات الجارية للمؤسسة، أو عن طريق الأموال التي تحصل عليها من مصادرها الخاصة أي التي تضعها تحت التصرف عند الإنشاء.¹

يمكن حصر مكونات التمويل الداخلي فيما يلي:

- الأرباح المحجوزة.
- الإهلاكات
- المؤونات
- الإعانات
- فرق إعادة التقدير.²

الفرع الثاني: التمويل الخارجي.

بما أن التمويل الداخلي بصفة عامة لا يكفي لتغطية المتطلبات المالية للمؤسسة وحتى تحافظ على مستوى الاستثمارات عند الحدود المقبولة وتتجاوز أزمات السيولة الظرفية، فإنها تلجأ إليه. هناك عدة أشكال يتخذها التمويل من المصادر الخارجية، يمكن حصرها فيما يلي:

- التمويل عن طريق البنوك
- التمويل عن طريق أسواق رأس المال
- التمويل بالاستئجار (الائتمان التجاري).³

المبحث الرابع: تمويل اقتناء العقار من خلال قانون النقد والقرض.

يعتبر قانون النقد والقرض سلطة مالية تشريعية تراقب السلطة التنفيذية المالية المتمثلة في بنك الجزائر، وقد أصدر هذا القانون عدة لوائح وتشريعات تنظم النظام المصرفي الجزائري الذي من خلاله سينظم سوق تمويل

¹ - عبد الغفار حنفي، أساسيات الإدارة المالية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، ص: 121.

² - بوالخليفة عبد الحليم، العجز المالي ومشاكل التمويل في المؤسسة الاقتصادية العمومية الجزائرية، رسالة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير جامعة منتوري قسنطينة، 1998، ص: 35-34.

³ - عبد الحق لعمرى، الائتمان التجاري، تقنيات البنوك، الجزائر، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004، ص: 76.

العقار عن طريق البنوك التجارية والمؤسسات المالية، وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا المبحث.

المطلب الأول: تعريف قانون النقد و القرض.

وضع قانون 10/90 المتعلق بالقرض والنقد النظام المصرفي الجزائري على مسار تطور جديد، تميز بإعادة تنشيط وظيفة الوساطة المالية وإبراز دور النقد والسياسة النقدية، ونتج عنه تأسيس نظام مصرفي ذو مستويين، وأُعيد للبنك المركزي كل صلاحياته في تسيير النقد والائتمان في ظل استقلالية واسعة، وللبنوك التجارية وظائفها التقليدية بوصفها أعوانا اقتصادية مستقلة. كما تم فصل دائرة ميزانية الدولة عن الدائرة النقدية من خلال وضع سقف لتسليف البنك المركزي لتمويل عجز الميزانية، مع تحديد مدتها، واسترجاعها إجباريا في كل سنة، وكذا إرجاع ديون الخزينة العمومية تجاه البنك المركزي المتراكمة لغاية 14/04/1990 وفق جدول يمتد على 15 سنة. وإلغاء الاكتتاب الإجباري من طرف البنوك التجارية لسندات الخزينة العامة، ومنع كل شخص معنوي أو طبيعي غير البنوك والمؤسسات المالية من أداء هذه العمليات.¹

المطلب الثاني: أهداف قانون النقد والقرض.

تنقسم أهداف قانون النقد والقرض 10/90 إلى صنفين هما:

الفرع الأول: الأهداف الاقتصادية.

- تمحورت معظمها في إيقاف التسيير الإداري في القطاع المصرفية بما يلي:
- إلزام المؤسسات المصرفية بالقواعد الاحترازية عند قيامها بعملياتها وأنشطتها.
- الانفتاح على الاستثمار الأجنبي عن طريق تشجيع الاستثمار بين المتعاملين المقيمين الوطنيين والأجانب لتقليل حجم البطالة ونقل التكنولوجيا الحديثة، وفي هذا الإطار تم وضع ضمانات فيما يخص طرق نقل وتحويل رؤوس الأموال والمداحيل والفوائد للمستثمرين الأجانب، فبالنسبة للمقيمين في الجزائر منحوا الحق في تحويل أموالهم للخارج من أجل ضمان استمرارية تمويل نشاطهم التكميلي في الخارج لعملهم في الجزائر.

كما جاء قانون النقد والقرض لإرساء قواعد جديدة في علاقة البنوك مع زبائنهم بوضع مبدأ تسديد القرض من طرف المستفيد نفسه، وليس من طرف الخزينة العمومية (عدم تحمل المصارف ديون المؤسسات العمومية)، هذا يعني أن المؤسسات الاقتصادية التي لا تستطيع دفع التزاماتها يمكن أن تصفى بعد طلب أحد دائئيتها، وتدعم هذا الاتجاه قانونيا بإصدار القانون: 08/93 المؤرخ في: 25 أفريل 1993 المعدل والمتمم للقانون

1 - قانون النقد والقرض وانعكاساته على القطاع المصرفي في الجزائر، بتاريخ: 2022/05/29، سا: 10:26.

التجاري، إلى جانب هذا رسم قانون النقد والقرض الآليات التجارية للقطاع المصرفي، ومن ضمنها إلغاء التمييز بين المتعامل الخاص والعمومية المساواة بينهم فيما يخص الحصول على المنتجات المصرفية، وافتتاح الوظيفة المصرفية على الرأس المال الوطني والأجنبي للقضاء على احتكار القطاع المصرفي العمومي على السوق المصرفي الجزائري.¹

الفرع الثاني: الأهداف النقدية والمالية.

انحصرت هاته الأهداف مع إعادة تأهيل البنك المركزي في التسيير المالي من خلال اعتراف قانون النقد والقرض 10/90 باستقلالية مزدوجة له على مستويين هما:

- المستوى العضوي: باعتباره مؤسسة وطنية مستقلة.

- المستوى الوظيفي: عن طريق تزويده بثلاث سلطات هي:

✓ سلطة نقدية: وتدخل ضمن استعادته لدوره التقليدي كهيئة إصدار ومصرف المصارف.

✓ سلطة تنظيمية: بمنحه سلطة إصدار أنظمة مصرفية تتعلق بمجالات إصدار النقد وتغطيته وشروط العمليات المصرفية، من خصم وإعادة خصم ووضع نظام الأمانة وإنشاء غرف المقاصة وشروط فتح المصارف ومكاتب التمثيل، وكذا قواعد حماية الزبائن ومراقبة الصرف وتنظيمه.

✓ سلطة اقتصادية: وتشمل جانبين هي الأخرى، الجانب الأول ويعنى بمسألة تقديم القروض من المصرف المركزي للمصارف العاملة في النظام المصرفي الجزائري، والجانب الثاني يتعلق بمنح الاعتماد للمستثمرين وفي هذا الصدد تحول مجلس النقد والقرض إلى أداة قانونية لتنظيم تدفقات رؤوس الأموال الخاصة المقيمة وغير المقيمة، أيا كان الغرض منها سواء للاستثمار في قطاعات الإنتاج أو في النشاطات المصرفية، لكن بعد صدور قانون ترقية الاستثمار بموجب المرسوم التشريعي: 12/93 تقلصت سلطة البنك المركزي واقتصرت على منح الاعتمادات المتعلقة بإنشاء المصارف وفتح مكاتب التمثيل.²

المطلب الثالث: دور قانون النقد والقرض في تطوير طرق تمويل اقتناء العقار في البنوك الجزائرية.

من بين مهام قانون النقد والقرض هو تطوير طرق تمويل اقتناء العقار في البنوك الجزائرية بإصدار تشريعات وقوانين ولوائح تعمل على تطوير مبادئ تمويل العقار في السوق الوطنية بناء على السياسات العامة للدولة واحتياجات البنوك محافط استثمارية متنوعة وتوصيات الهيئات المحلية والدولية لتطوير مختلف صيغ القروض والائتمان، وسيتم التطرق في هذا المطلب على أهم اصدار لقانون النقد والقرض وأهم تعديلاته فيما يخص تطوير

¹ - محمد إليفي، قانون النقد والقرض، دروس ومحاضرات موجهة لطلبة أولى ماستر علوم اقتصادية، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2020-2021، ص: 13.

² - المرجع نفسه، ص: 14.

تمويل السوق العقاري عن طريق البنوك.

الفرع الأول: إصدار قانون النقد والقرض.

إن إصدار قانون رقم: 10/90 المؤرخ في: 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض يعتبر لبنة أساسية في تطوير النظام المالي في الجزائر وهي خطوة أولية للانتقال من الاقتصاد المخطط الى اقتصاد السوق، إن من بين أهداف إصدار هذا القانون هو انشاء هيئة مالية تشريعية تنظم مهام الخزينة العمومية والبنك المركزي والبنوك التجارية بغرض الفصل بين السلطات المالية خاصة التشريعية والتنفيذية، وبهذا يسعى قانون النقد والقرض بتوفير الظروف الملائمة التي تسمح للاقتصاد المحلي بمواكبة الاقتصاديات في البلدان المتقدمة وتحقيق الاستقرار المالي وتطوير القطاع البنكي في ظل الانفتاح على اقتصاديات متطورة ومنافسة.¹

الفرع الثاني: التعديلات الصادرة على قانون النقد والقرض سنة 2003.

كان الأمر رقم: 11/03 المتعلق بالنقد والقرض الصادر في: 26/08/2003² عن طريق أمر رئاسي كان بمثابة قانون جديد يلغي في مادته 142 قانون النقد والقرض رقم: 10/90، وقد كان إصدار هذا الأمر لإعداد منظومة بنكية أكثر حصانة خاصة بعد افلاس بنك الخليفة والبنك التجاري الصناعي الجزائري (BCIA)، وقد ورد في هذا الأمر 11/03 عدة مواد تشرح عمليات الاقراض والتمويل العقاري عن طريق الائجار خاصة المادة رقم: 67 والمادة 68 وهي بمثابة تعديل نوعي في مجال الاستثمار العقاري في الجزائر.³

أولاً: التمويل عن طريق الصيغة التشاركية.

لقد قام بنك الجزائر بتأسيس صيغة الصيرفة التشاركية لأول مرة من خلال نظام رقم: 02/18 المؤرخ في: 4 نوفمبر 2018 ويتضمن هذا النظام قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية. وتنص المادة رقم: 02 من قانون 02/18 أنه: في مفهوم هذا النظام: تعد عمليات مصرفية، متعلقة بالصيرفة التشاركية، كل العمليات التي تقوم بها المصارف والمؤسسات المالية التي تندرج ضمن فئات العمليات المذكورة في المادة 66 إلى 69 من الأمر رقم: 03/11 المؤرخ في: 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق ل 26 غشت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم والمتمثل في عمليات الأموال وعمليات توظيف الأموال وعمليات التمويل الاستثمار التي لا يترتب تحصيل أو تسديد فوائد، وتخص هذه العمليات على

1- زواوي فضيلة وآخرون، أثر تعديلات قانون النقد والقرض على مسار إصلاح المنظومة البنكية الجزائرية خلال الفترة 1990-2017، مجلة البحوث والدراسات التجارية، مجلد 05، عدد 01، مارس 2021، ص: 74.

2- الجريدة الرسمية، عدد 58، المؤرخ في: 27 أوت 2003، ص: 03.

3- زواوي فضيلة وآخرون، مصدر سبق ذكره. ص: 74.

الخصوص فئات المنتجات الآتية: المراجعة، المشاركة، المضاربة، الإجارة، الإستصناع، السلم وكذا الودائع في حسابات الاستثمار.¹

من خلال نص المادة المذكورة أعلاه نلاحظ أن بنك الجزائر قد أضفى صفة الصيغة التشاركية على كل المنتجات المصرفية التقليدية وجعلها تتوافق والصيغة الإسلامية الخالية من الفوائد.

ثانيا: اصدار صيغ الشباك الاسلامية:

وقد أعيد تسمية الصيغة التشاركية بـ "منتجات الصيرفة الاسلامية" كما ورد في المادة 04 من النظام رقم: 02-20 المؤرخ في: 15 مارس 2020.²، وتم شرح هاته المنتجات بشكل مفصل في تعليمة بنك الجزائر رقم: 03-20 المؤرخة في: 02 أفريل 2020.

من بين هاته الصيغ في الشباك الاسلامي التي تدعم التمويل العقاري هي التمويل عن طريق الاجارة التمليلية، وهذا ما سنراه لاحقا بالتفصيل.

1- نظام رقم: 02/18 المؤرخ في: 04/11/2018 يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية الجريدة الرسمية، عدد 73 المؤرخ في: 09/12/2018، ص: 20.

2- المادة 04 من النظام رقم: 02-20 المؤرخ في 15/03/2020، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ: 24/03/2020، ص: 32.

خلاصة الفصل:

إن تطور التمويل العقاري من طرف البنوك مر بعدة مراحل تمثلت في الاصلاحات المصرفية التي تخللت الجهاز المصرفي بداية بتأسيس البنك المركزي الجزائري في: 13/12/1963 بموجب القانون رقم: 62-144، وهي مرحلة التأمينات البنكية وتأسيس البنوك والخزينة العمومية.

ثم انطلقت الجزائر في مرحلة إعادة هيكلة البنوك والاصلاح المالي بداية من سنة 1971 الى غاية 1985، ومن بين مزايا هاته المرحلة في التمويل العقاري اقرار مبدأ التخصص القطاعي للبنوك وتم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وطني للسكن بقرار من وزارة المالية سنة 1971.

على اثر ازمة البترول سنة 1986 عرف النظام المالي الجزائري مرحلة أخرى وتجسد ذلك في اصدار القانون البنكي رقم: 86/12 المؤرخ في: 19 أوت 1986 المتعلق بنظام البنوك ثم عدل هذا القانون بقانون آخر رقم: 88/06 المؤرخ في: 12 جانفي 1988 الى أن تم اصدار قانون النقد والقرض 90-10 الذي حول المنظومة المصرفية والنظام النقدي من نظام يتحكم فيه اقتصاد مركزي الى اقتصاد موجه بآليات السوق، وقد سمح هذا القانون: 90-10 بإنشاء مصارف ومؤسسات مالية أجنبية مما أعطى نفس جديد في تمويل سوق العقار عن طريق استثمارات بنكية أجنبية.

ثم مرت الاصلاحات البنكية بمرحلة جديدة في ظل الامر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في: 26 أوت 2003 والتي نصت في موادها على عمليات توظيف الأموال وعمليات التمويل الاستثمار التي لا يترتب تحصيل أو تسديد فوائد مما نجم عنه صيغ جديدة في التمويل العقاري خاصة التمويل اللاربوي رغم عدم مطابقة المخطط المحاسبي البنكي المعمول به لهاته الفترة.

وقد استمرت هاته الاصلاحات بشكل متوافق مع متطلبات السياسة المالية والبنكية ومتابعة للظروف المالية والاقتصادية المحلية والعالمية، وكانت آخرها اصدر بنك الجزائر صيغة الصيرفة التشاركية من خلال نظام رقم: 18/02 المؤرخ في: 4 نوفمبر 2018 ثم اصدار النظام رقم: 20-02 المؤرخ في: 15 مارس 2020، وقد وتم شرح هاته المنتجات بشكل مفصل في تعليمة بنك الجزائر رقم: 03-20 المؤرخة في: 02 افريل 2020.

الفصل الثاني

المحاسبة البنكية في الجزائر

تمهيد:

يشهد العالم منذ الألفية الثالثة العديد من المستجدات التي أحدثت تغييرات اقتصادية على كافة المستويات العالمية والإقليمية. وفي ظل هذا الواقع الجديد شهدت الساحة المالية والبنكية جملة من التحولات العميقة، سواء في طريقة إدارتها أو في المعايير المستخدمة لتقييمها، الأمر الذي فرض عليها التكيف مع هذه التحولات قصد استيعابها لضمان بقاءها.

إضافة لهذا يحتاج قطاع البنوك شأنه شأن باقي قطاعات الأعمال إلى أن يتم إدارته وفقا لإطار عام من الممارسات والإجراءات السليمة الملائمة لطبيعة أعماله مما يساعد على نجاح الأداء وتحقيق المسائلة في تلك البنوك ويجعلها أكثر شفافية. ولقد عرف النظام البنكي الجزائري جملة من التحولات منها ما أفرزه انتقال الجزائر إلى اقتصاد السوق، ومنها ما أفرزته العولمة المالية وما تبعها من تطورات اقتصادية خصوصا في الصناعة البنكية وكذا الانهيارات المالية والاقتصادية التي مست البنوك العالمية كنتيجة للفساد المالي والإداري والأخطاء المحاسبية أو أحداث أخرى.

ونظرا لما يشكله القطاع البنكي من أهمية في الاقتصاد ولارتباطه مع كل القطاعات وفي ظل التزايد الهائل لنشاط البنوك وتنوعه جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على واقع المحاسبة البنكية في الجزائر.

المبحث الأول: تقديم المحاسبة البنكية

المبحث الثاني: تقديم النظام المحاسبي البنكي.

المبحث الثالث: تفاصيل مدونة الحسابات والقوائم المالية في البنوك الجزائرية.

المبحث الرابع: الشروط والإجراءات الإدارية في منح القروض البنكية.

المبحث الأول: تقديم المحاسبة البنكية:

سنستهل في هذا المبحث تعريفا دقيقا للمحاسبة البنكية وخصائصها وأهدافها، والمبادئ والفروض الخاصة بها ودورها في اصدار قوائم مالية دقيقة وصحيحة ذات موثوقية ومصدقية عالية.

المطلب الأول: تعريف المحاسبة البنكية.

تعتبر المحاسبة البنكية تقنية لجمع، تسجيل وعرض العمليات اليومية في دفاتر بغرض تفسير محتوى عناصر الميزانية وجدول النتائج من أجل تسهيل عملية فهمها لاسيما لأعوان البنك والمستخدمين من خلال توضيحها في شكل رقمي تسمح بعمل صلة جيدة بين الأنشطة و المعطيات المحاسبية.¹

المطلب الثاني: خصائص وأهداف المحاسبة البنكية.

للمحاسبة البنكية خصائص وأهداف تتمثل فيما يلي:

الفرع الأول: خصائص المحاسبة البنكية.

باعتبار المحاسبة البنكية محاسبة قطاعية فإنها تتميز بجملة من الخصائص تنفرد بها عن غيرها من الفروع الأخرى للمحاسبة نذكر منها:

- ينحصر مجال العمل البنكي بالدرجة الأولى في التعامل بالأموال التي يتلقاها البنك من الزبائن على شكل حسابات جارية وودائع بأجال مختلفة وغيرها من الأعمال التي تشكل التزاما على البنك.
- لا يمكن اعتبار وظيفة المحاسبة البنكية وظيفة مساعدة بل هي من صميم العمل البنكي، ترتبط بوجوده من خلال تسجيلها للقيود أو للعمليات الخاصة بالتعامل بالأموال في الدفاتر والسجلات حفاظا على حقوق البنك من جهة وحقوق الغير عليه من جهة أخرى.
- نظرا للعلاقة المستمرة بين البنك وزبائنه فإن المحاسبة قيمها لا تحتل التأخير في التسجيل، فيجب أن يتم تسجيل العمليات بشكل فوري لحظة بلحظة.
- نظرا لارتباط النظام البنكي بشكل أو بآخر بالسياسة المالية العامة للدولة وبالتالي خضوعه لمجموعة التشريعات القانونية لتنظيم نشاطه.
- وترتكز المحاسبة البنكية على مجموعة مترابطة من الأجزاء قوامها الرئيسي المجموعة المستندية والدفترية وقواعد الرقابة الداخلية.²

¹ - GELAIN jean-Marie, la comptabilité bancaire, Edition de la Revue banque, Paris, 1992, p 13.

² - فلوح صائي، محاسبة المنشآت المالية، منشورات جامعة دمشق، الطبعة الثامنة، دمشق، سوريا، 1999، ص: 31.

الفرع الثاني: أهداف المحاسبة البنكية.

المحاسبة البنكية هي أداة لتحقيق مجموعة من الأهداف محصلتها النهائية توفير البيانات والمعلومات المحاسبية للأطراف التي تحتاجها للقيام بوظائفها الادارية وفي التخطيط والرقابة وتقييم الأداء واتخاذ القرارات المناسبة، وبذلك فإن دور المحاسبة في النظام البنكي والتي هي جزء أساسي منه يتمثل في:

- إجابة المتطلبات الفنية للمهنة البنكية بحيث تقدم إلى إدارة البنك بصورة دورية معلومات دقيقة عن تطور العمل في البنك وذلك بفضل الأوضاع والبيانات اليومية التي تبين تطور حسابات البنك يوميا والنتائج التي حصلت عليها من ربح وخسارة.

- تقديم المعلومات المحاسبية إلى السلطات النقدية بصورة دورية وفق نماذج خاصة تعدها لهذه الغاية تبين فيها موجودات البنك ومطالبه وبذلك يتوفر للسلطة النقدية مراقبة أعمال البنك عن طريق محاسبتها المختلفة.

- تنظيم الوضع المالي للبنك الذي تنشره البنوك بصورة دورية على زبائنها بغية توضيح حالتها المالية وتطور أعمالها، وكثيرا ما تكون هذه الأوضاع موضوع دراسة عميقة من رجال الأعمال والاقتصاد.

- إجابة رغبة المودعين بحيث يحصلون دائما على كشوفات تبين حركة حساباتهم الجارية والمبالغ التي في عهدة البنك.

ولا شك أن تحقيق هذه الأهداف يرتبط بوجود نظام محاسبي بنكي سليم يؤدي وظائفه بكفاءة تجعل من وجوده أمرا لازما وضروريا للبنك الذي يلتزم بتطبيقه، ويتصف بدرجة عالية من الدقة والواقعية في توفير وعرض البيانات المحاسبية لتكون لها القدرة في مساعدة المسيرين في اتخاذ أو ترشيد القرارات الخاصة في تقييم الأداء وتحسين مزاولة النشاط إلى أقصى درجة ممكنة من الأداء.¹

المطلب الثالث: مبادئ وفروض المحاسبة البنكية.**الفرع الأول: مبادئ المحاسبة البنكية.**

ترتكز المحاسبة البنكية ونظرا لتشعب عملياتها على مجموعة من المبادئ التي تضمن تطبيقها بشكل سليم وفعال تلخص في الآتي:

أولا: العرض العادل وتطبيق معايير المحاسبة الدولية.

يجب أن تعرض القوائم المالية بشكل عادل بما فيها المركز المالي والأداء المالي والتدفقات المالية للبنك،

¹ - زهيري بشير، محاسبة المصارف من الناحيتين العلمية والعملية، مطبعة طربين، دمشق، سوريا، 1986، ص: 13.

المحاسبة البنكية والإجراءات الإدارية في منح القروض

وبالمزج بين التطبيق المناسب لمعايير المحاسبة الدولية والإفصاح الإضافي عند الضرورة فإنه ينتج لدينا قوائم مالية تقدم عرضا عادلا. وفي حالات نادرة جدا قد تجد الإدارة أن تطبيق متطلبات أحد المعايير سوف يكون مضللا وتجد أنه من الضروري مخالفة هذا المتطلب حتى تستطيع أن تحقق إفصاحا عادلا وفي هذه الحالة يجب على البنك الإفصاح بما يلي:

- أن الإدارة قد توصلت إلى أن القوائم المالية تعرض بشكل عادل المركز المالي للبنك وأداءه المالي وتدفقاته النقدية.
- أن الإدارة قد طبقت في كافة النواحي المالية المعايير بشكل عادل المركز المالي، الأداء المالي والتدفقات النقدية.
- أن الإدارة قد طبقت في كافة النواحي المالية المعايير المحاسبية الدولية فيما عدا أنها خرجت عن معيار معين من أجل تحقيق إفصاح عادل.

- تحديد المعيار الذي خالفته وطبيعة هذه المخالفة بما في ذلك المعاملة التي يتطلبها ذلك المعيار مع ذكر السبب الذي يجعل هذه المعاملة مضللة.

- الأثر المالي لهذه المخالفة على صافي ربح أو خسارة البنك أو على الأصول والخصوم أو حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لكل فترة معروضة.¹

ثانيا: السياسات المحاسبية.

يجب على الإدارة اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية للبنك بحيث تخضع قوائمها المالية لكافة المتطلبات المحددة بكل معيار محاسبي دولي منطبق عليها ولكل تفسير من تفسيرات اللجنة الدائمة. والسياسات المحاسبية هي المبادئ والأسس والأعراف والقواعد والممارسات المحددة التي يتبناها البنك في إعداد وعرض القوائم المالية. ويجب على مستخدمي القوائم المالية أن يكونوا على دراية بالسياسات المحاسبية المتبعة بواسطة المؤسسة حتى يمكن اتخاذ قرارات اقتصادية سليمة، لذلك يجب أن تتضمن القوائم المالية إفصاحا واضحا لكافة السياسات المحاسبية التي استخدمت في إعدادها.²

ثالثا: استمرارية النشاط.

تنشأ المؤسسة من أجل مواصلة نشاطها باستمرار ولفترة معتبرة، حيث أن حياتها طويلة، وقد تكون غير محدودة، وينبغي عليها التطلع للمستقبل دون نية التوقف والتصفية، فهذا المبدأ أساس قواعد التقييم ولولاه

¹ - بن فرج زونية، المخطط المحاسبي البنكي بين المرجعية النظرية وتحديات التطبيق، بملكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2013-2014، ص: 119.

² - بومساحة محمد، المحاسبة البنكية في الجزائر (دراسة نظرية)، مجلة جامعة بشار، عدد 02، الجزائر، 2017، ص: 742.

لاختلفت أشكال القوائم المالية وربما محتوياتها.¹

رابعاً: فرض الاستحقاق.

إن الاحداث الناتجة عن التعاقدات سواء كانت نواتج أو أعباء والمتعلقة بالفترة المعينة يتم اثباتها بالدفاتر المحاسبية خلال الفترة التي نشأت فيها حتى ولو أن التسديد سيتم في الفترة الاجتماعية اللاحقة، يعني أن ه يتم اعتراف بأثر العمليات والاحداث الاخرى عند حدوثها، وليس عند استلام أو دفع النقدية فهي تظهر في قوائم الفترات التي هي مرتبطة بها.²

خامساً: مبدأ ثبات العرض.

يقصد بهذا المبدأ أنه يجب إعداد القوائم المالية وإتباع السياسات والقواعد والإجراءات المحاسبية الثابتة من سنة مالية إلى أخرى، وعند تغير أية سياسة محاسبية في السنة المالية يجب الإشارة إلى ذلك في إيضاحات القوائم المالية المتممة للقوائم المالية من ناحية الأسباب وأثر هذا التغير على القوائم المالية.³

سادساً: مبدأ الحيطة والحذر.

يلفت هذا المبدأ إلى خطورة تقديم نتائج مبالغ فيها، وحسب هذا المبدأ لا تسجل الإيرادات إلا إذا تحققت والعكس بالنسبة للنفقات إذ يجب تسجيل كل نفقة محتملة الحدوث، ولكن هذا لا يعني السماح بتكوين مخصصات واحتياطات مبالغ فيها.⁴

سابعاً: مبدأ القابلية للمقارنة.

ما لم يتطلب معيار دولي بخلاف ذلك فإنه يجب الإفصاح عن المعلومات المقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة لكافة المعلومات الضرورية في القوائم المالية. وفي حالة تغيير أرقام المقارنة يجب الإشارة إلى ذلك في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.⁵

الفرع الثاني: فروض المحاسبة البنكية.

خصوصية النشاط البنكي التي تمكن أساساً من العمل بالنقد، الوساطة المالية، خلق العملة وعمليات تبادل

¹ - خيف عبلة، المحاسبة البنكية لإعداد رقابة في البنوك التجارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2012-2013، ص: 53.

² - أسماء أولاد سالم، محاسبة البنوك التجارية من منظور النظام المحاسبي المالي ومعايير المحاسبة الدولية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، التخصص دراسات محاسبية وجبائية معمقة، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013، ص: 17.

³ - بوسماحة محمد، مرجع سبق ذكره، ص: 743.

⁴ - خيف عبلة، مرجع سبق ذكره، ص: 54.

⁵ - بن فرج زوينة، مرجع سبق ذكره، ص: 65.

المحاسبة البنكية والإجراءات الإدارية في منح القروض

العملة تفرض معرفة ومراقبة خاصة على الأعمال البنكية حيث أنه في المجال المحاسبي من الضروري ملائمة المبادئ المتعارف عليها والمقبولة عموماً مع خصوصيات العمليات البنكية.

أولاً: تجزئة حسابات الزبائن حسب تصنيف المحاسبة الوطنية.

المبادئ المحاسبية البنكية تعمم الأخذ بعين الاعتبار معايير معرفة وتصنيف المتعاملين الاقتصاديين والماليين و غير الماليين المستوحاة من المحاسبة الوطنية المنشورة من قبل المعهد الوطني للإحصائيات والدراسات الاقتصادية (شركات، أسر، خواص، مؤسسات فردية ومتعاملين مختلفين) وهذا التفصيل يسمح بتحليل أفضل لحركة الخزينة المؤثرة على حسابات مختلف الأصناف الاجتماعية والمهنية للأمة.

ثانياً: الإحصاء التام للقروض الممنوحة.

الشرط الأساسي والضروري والذي لا يمكن الاستغناء عنه لمراقبة حقيقة حجم القروض الموزعة هو الإحصاء التام لها من طرف البنك، ويتطلب ذلك إنشاء قواعد واضحة ومحددة والتي لا تشمل أي غموض.

ثالثاً: المعرفة الدقيقة للعمليات من الخارج.

الهدف هو تحقيق الشروط الضرورية والواضحة لإعداد ميزان مدفوعات دقيق ومعرفة الوضعية النقدية للبلد وذلك بتفضيل المحاسبة عن الإحصاء. ولتحقيق ذلك يجب مراعاة ما يلي:

- كفاءات تسجيل العمليات من الخارج .
- اعداد طرق محاسبية خاصة تحترم المبادئ المحاسبية المتعلقة بتسجيل العمليات بالعملة الصعبة.
- عدم تضخيم حسابات المراسلين بالخارج حيث يجب عند تسجيل العملية في حسابات وسيطة خارج الميزانية، وعند تحقيق العملية تسجل في الحسابات الخاصة في الميزانية.

رابعاً: الإدراك الفعلي بالتغيرات في النظام البنكي.

تقوم السلطات النقدية بإعداد جدولين خاصين لمراقبة التغيرات الحاصلة في الجهاز البنكي وهما:

- الأول خاص بجرد الاستعمالات للموارد والالتزامات الموزعة حسب المدة المتبقية.
- الثاني يحتوي على نفس المعلومات ولكنه موزع حسب المدة الابتدائية.¹

المبحث الثاني: تقديم النظام المحاسبي البنكي.

سنطرق ضمن هذا المبحث إلى تعريف النظام المحاسبي البنكي، والخصائص والأهداف ودورة تجهيز بيانات النظام المحاسبي البنكي.

¹ GELAIN jean-Marie, op, cit, pp:18-20

المطلب الأول: تعريف النظام المحاسبي البنكي.

يعرف النظام المحاسبي بأنه ذلك الأسلوب المنظم أو مجموعة الإجراءات المنظمة التي يتبعها المحاسب في تسجيل وتبويب عمليات المؤسسات المالية من واقع المستندات المؤيدة لها في الدفاتر والسجلات المحاسبية لغرض بيان نتيجة نشاط المنشأة من ربح أو خسارة والوقوف على حقيقة مركزها المالي في نهاية فترة مالية معينة. وبالإضافة إلى ذلك فالنظام المحاسبي وسيلة لتحقيق إجراءات الرقابة على كافة عناصر الإنفاق والإيراد وأصول وخصوص المؤسسة وتوفير المعلومات الضرورية للإدارة العليا لترشيدها قراراتها الخاصة باستغلال الموارد المتاحة والرقابة عليها. وكذلك يمكن تعريف النظام المحاسبي بأنه مجموعة من المكونات المادية وغير المادية لجمع البيانات (المدخلات) وتشغيلها وتحويلها إلى معلومات (المخرجات) في شكل أنظمة فرعية تتبع نظاما محاسبيا رئيسيا لتحقيق مجموعة من الأهداف للإدارة والجهات الخارجية وذلك من خلال نظام للاتصال مع البيئة الداخلية والخارجية وبما يكفل تحقيق الرقابة.¹

المطلب الثاني: خصائص وأهداف النظام المحاسبي البنكي.

تتلخص خصائص وأهداف النظام المحاسبي البنكي فيما يلي:

الفرع الأول: خصائص النظام المحاسبي البنكي.

نظرا لأن المحاسبة تعتمد في جوهرها على التقنيات والآليات الصحيحة التي تشكل الأرضية الأساسية للرقابة فيما يتعلق بالنتائج المحققة من طرف المؤسسات فإنه يمكن القول بأن النظام المحاسبي هو الأسلوب العام الذي يجمع هذه التقنيات والأساليب بمختلف أنواعها لتشمل مختلف النشاطات. ولكي يحقق النظام المحاسبي في البنوك هذه الأهداف لا بد من توافر الخصائص التالية:

- الدقة والوضوح في المصطلحات والتسميات وطرق القيد والمعالجة وكذلك السرعة عند تسجيل العمليات المختلفة واستخراج أرصدة الزبائن أول بأول، وعلى البنك أن يوازن بين السرعة من جهة وبين الدقة من جهة أخرى وبين تكاليف بلوغ هذه السرعة أو الدقة.
- تتميز العمليات البنكية بتشابها وكثرتها وتكرارها لذلك يجب اختيار الطريقة المحاسبية الملائمة لزخم العمليات المالية المختلفة والمتكررة.
- ضرورة تقسيم العمل وبشكل خاص فصل وظيفة المحاسبة عن باقي عمليات البنك وبالذات عمليات الصندوق.

1- الحياي وليد ناجي وبدر محمد علواغن، المحاسبة المالية في القياس والاعتراف والافصاح المحاسبي، مؤسسة الوراق، عمان، الأردن، 2002، ص: 72.

المحاسبة البنكية والإجراءات الإدارية في منح القروض

- تصميم الدورة المحاسبية بشكل يتحاشى التكرار بين موظف وآخر.
- يتم تسجيل وإثبات قيم موجودة في البنك ولكنها غير مملوكة له مثل الكمبيالات المودعة برسم التأمين أو التحصيل وكذلك الحال في الأوراق المالية أو في تعهدات الزبائن وهذا ما اقتضى الاستعانة بالقيود النظامية.
- يمتاز البنك عن غيره من المؤسسات بأن معظم إراداته على شكل فوائد وعمولات لأنه أصلاً قائم على تقديم خدمات للزبائن مقابل أجرة معينة تسمى العمولة.
- يمتاز العمل البنكي بالسرعة والمرونة وبالتالي يجب أن يكون النظام المحاسبي للبنك مرناً في إعداد البيانات والكشوفات وتقديمها للجهات الإدارية التي تستخدمها في الوقت المناسب لاتخاذ القرارات السليمة.¹

ثانياً: أهداف النظام المحاسبي البنكي.

- يهدف النظام المحاسبي في البنوك إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الرئيسية والفرعية وتتمثل الأهداف الرئيسية في تحقيق ما يلي:
- توفير المعلومات المختلفة لإدارة البنك التي تساعد على رسم السياسات الإدارية والبنكية والاستثمارية المختلفة، وتساعد على تنفيذ العملية الإدارية والتي تشمل التخطيط والرقابة واتخاذ القرارات.
 - توفير المعلومات المطلوبة للبنك المركزي كجهة رقابية خارجية مثل نسبة الاحتياطي النقدي، نسبة الودائع إلى حقوق المساهمين، عدم تجاوز القروض والتسهيلات نسبة معينة من إجمالي الودائع، نسبة السيولة واحتياطي السيولة.

- توفير المعلومات للمساهمين والمستثمرين والبنوك المراسلة في الخارج ومصلحة الضرائب.²

وهناك أهداف أخرى فرعية يتم تلخيصها فيما يلي:

- 1- تحقيق الدقة التامة في تنفيذ العمليات المحاسبية والتأكد من إنجازها على الوجه الصحيح.
- 2- تحقيق السرعة في إنجاز الأعمال المحاسبية نظراً لإشباع حجم هذه الأعمال وحتى يتمكن من إعداد ميزان المراجعة والمطابقات اليومية.
- 3- تحقيق مبدأ الرقابة الداخلية.
- 4- تحقيق مبدأ الاقتصاد في النفقات وذلك يجعل النظام مرناً إلى أبعد الحدود بحيث يمكن تطبيقه بسهولة ليتلائم مع المنجزات التكنولوجية التي تتطلب استخدامها كالإعلام الآلي وغيره.

¹ - شقير فائق، محاسبة البنوك، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2000، ص: 29.

² - الزبيدي محمد علي، المحاسبة في البنوك التقليدية والإسلامية، دار الفكر المعاصر، صنعاء، اليمن، 2000، ص: 47.

- 5- إنجاز البيانات والكشوف والتقارير المالية والتحليلية الدورية.
- 6- ضبط العمليات المنفذة لمختلف جوانب فعاليات البنك بشكل يسمح للإدارة بمتابعتها بشكل مستمر واتخاذ القرارات والإجراءات في الوقت المناسب لأغراض الرقابة.
- 7- إنجاز التقارير والإحصائيات والبيانات المحاسبية، ليس لمن يطلبها من إدارة البنك فحسب وإنما لتقديمها لمن يطلبها من الجهات الخارجية كالبنك المركزي ووزارة المالية والمستثمرين والمقاولين مع البنك بشكل عام.¹

المطلب الثالث: دورة تجهيز بيانات النظام المحاسبي البنكي.

تبدأ الدورة المحاسبية عموماً من وثائق ضرورية على شكل مدخلات ثم تمر بمجموعة من الخطوات لتصل إلى المخرجات وهي تتكون من القوائم المالية، وفيما يتعلق بدورة تجهيز بيانات النظام المحاسبي فإنها تتكون من أربعة عناصر هي:

الفرع الأول: المدخلات.

هي عبارة عن البيانات أو المستندات التي تغذي النظام المحاسبي فهي عبارة عن مجموعة من المستندات المؤيدة للمعاملات البنكية.²

ويمكن تعريف المستند أيضاً على أنه الطريقة أو السبيل الذي تتبعه المنشأة في تنظيم دورة محاسبية كاملة، متمثلة في المصادر التي تؤخذ منها البيانات والدفاتر والسجلات أو القوائم التي تنفذها هذه البيانات.³ ويمكن تقسيم هذه المجموعة المستندية إلى قسمين:

أولاً: مستندات داخلية.

وهي التي يتم إعدادها من قبل البنك نفسه لتلائم طبيعة عمله ونظامه المحاسبي المتبع مثل إيصالات الإيداع والقبض، مستندات الخصم والاضافة، استلام الأمانات..... الخ .

ثانياً: مستندات خارجية.

وهي التي يتم إعدادها بواسطة الزبائن وغيرهم مثل قسائم الإيداع وإيصالات سحب النقدية وغيرها. ولا شك أن طبيعة عمل البنوك وضرورة مراعاة قواعد الضبط الداخلي والمحاسبي في تثبيت العمليات فإنه يتم استخدام كلا النوعين من المستندات حيث يتم القيد من واقع المستندات الداخلية في مجموعة من الدفاتر بينما تستخدم

¹ - جلاية علي المحاضرة رقم 02+01 مقياس محاسبة البنوك، جامعة باجي مختار، عناية، 2021-2022، ص:03.

² - فريد راغب، إدارة الائتمان و القروض المصرفية المتغيرة، مؤسسة شباب الجامعة، الاسكندرية، مصر، 2000، ص: 213.

³ - بن فرج زوينة، مرجع سبق ذكره، ص:119.

المستندات الخارجية في القيد في مجموعة أخرى من الدفاتر.¹

إذن المجموعة المستندية هي الأساس في عمل المصارف، وأدلة إثبات حدوث العمليات المالية ومصدر القيد في الدفاتر وأساس التجميع والتبويب المحاسبي وما تحتويه من بيانات تمثل مدخلات النظام المحاسبي، لذا نجد أن المستندات بالبنوك تتميز بدورة خاصة ودقيقة، والتضحية بأحد مراحلها يمثل تضحية بنتائج نظام المعلومات المحاسبية.²

الفرع الثاني: عمليات التشغيل.

- هي الخطوات والاجراءات التي يتم بواسطتها تحويل البيانات (المدخلات) إلى معلومات، حيث تمر هذه المعلومات المحاسبية بعدة خطوات قبل أن تكون صالحة للاستعمال وبصفة عامة تتمثل هذه الخطوات في:
- التقييد المحاسبي للمعلومات بناء على المستندات والوثائق القانونية في دفتر اليومية.
 - ترحيل المبالغ المتعلقة بكل عنصر من عناصر الأصول أو الحسابات المناسبة لها في دفتر الأستاذ.
 - إعداد ميزان المراجعة في نهاية الدورة لمراقبة صحة القيود.
 - إعداد القوائم الختامية والجداول الملحق.³

وتسمى كذلك عمليات التشغيل بالمجموعة الدفترية ويتم فيها تسجيل واقع المستندات وفقا لنظرية القيد المزدوج، وتختلف المجموعة الدفترية التي يحتفظ بها المصرف التجاري تبعا لطريقة الاثبات المحاسبية التي يتبعها في تسجيل عملياته المالية، وأكثر هذه الطرق شيوعا هما: الطريقة الفرنسية والطريقة الانجليزية.⁴

حيث تشكل هاتاه المراحل في أغلبها خطوات النظام المحاسبي الذي مر عبر فترة من التطورات ليصل حاليا إلى استعمال تقنيات الإعلام الآلي نظرا لمميزاتها المختلفة، ويتم هذا بالاعتماد على إجراءات مضبوطة وترتيبات خاصة وطريقة محاسبية لدى البنوك التجارية.

الفرع الثالث: المخرجات.

هي عبارة عن المعلومات التي يمكن تعريفها بأنها مجموعة من الحقائق تفيد في اتخاذ القرارات أو هي عبارة عن مخرجات النظام المحاسبي الناتجة عن عملية تشغيل المدخلات. وتتمثل مخرجات النظام المحاسبي البنكي في القوائم المالية التي تشمل الحسابات الختامية التي تعكس الوضعية الاقتصادية والمركز المالي للبنك، وهي بمثابة

¹ - فريد راغب، مرجع سبق ذكره، ص: 213.

² - بن فرج زوينة، مرجع سبق ذكره، ص: 120.

³ - فريد راغب، مرجع سبق ذكره، ص: 213.

⁴ - بن فرج زوينة، مرجع سبق ذكره، ص: 120.

مدخلات لمستعملي التقارير المالية . وتتمثل هذه القوائم المالية في:

- جدول قائمة المركز المالي (الميزانية العامة).
- جدول الدخل (جدول النتائج).
- جدول التدفقات النقدية.
- جدول التغيرات في الأموال الخاصة.
- جدول خارج الميزانية.¹

ويعتبر نظام المعلومات المحاسبي في البنك التجاري هو الوسيلة الوحيدة التي تمكن إدارة البنك أو المتعاملين معه من الخارج على الوقوف على مركزه المادي، ومدى قدرته على الوفاء بالتزاماته ووظائفه، حيث تعتبر القوائم المالية الدورية منها والختامية مخرجات النظام المحاسبي لتتبع في أي منشأة.²

وبما أن بعض المعلومات المهمة في القوائم المالية تحتاج إلى معلومات تكميلية وكذا من أجل زيادة منفعة هذه القوائم المالية فإنها ترفق بعدد من الايضاحات أو الكشوفات التفصيلية، إضافة إلى تقرير برأي المراجع الخارجي عن مدى صدق تمثيل تلك القوائم لنتائج الأعمال والمركز المالي في لحظة معينة.³

الفرع الرابع: أنظمة الرقابة الداخلية.

وتشمل وسائل الرقابة المحاسبية والإدارية، بالإضافة إلى الضبط الداخلي، حيث تعمل جميعا على ضمان الدقة وصحة الأعمال المحاسبية وسلامة الأصول المختلفة، والتأكد من تنفيذ التعليمات الإدارية منها التدقيق الداخلي والتفتيش، وموازن المراجعة الدولية والتأمين على الممتلكات ورقابة الأداء..⁴

الفرع الخامس: إدارة البيانات.

يقصد بإدارة البيانات هو تنظيم المدخلات وعمليات التشغيل بطريقة معينة تمكن من التحكم بالمدخلات للوصول إلى المخرجات في الوقت المناسب وبالشكل المناسب. كما تتضمن إدارة البيانات أسلوب تحديث هذه البيانات واستعادتها.⁵

¹ - فريد راغب، مرجع سبق ذكره، ص: 213.

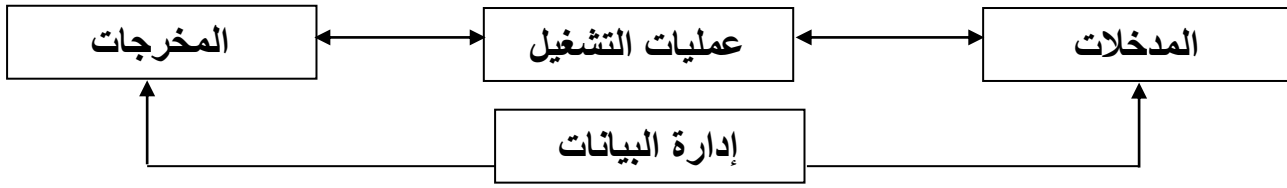
² - بن فرج زوينة، مرجع سبق ذكره، ص: 125.

³ - فريد راغب، مرجع سبق ذكره، ص: 214.

⁴ - بن فرج زوينة، مرجع سبق ذكره، ص: 125.

⁵ - فريد راغب، مرجع سبق ذكره، ص: 214.

ويمكن تلخيص ما سبق في الشكل التالي:



الشكل رقم 1: يوضح دورة تجهيز بيانات النظام المحاسبي البنكي

المبحث الثالث: تفاصيل مدونة الحسابات والقوائم المالية في البنوك الجزائرية.

إن صدور المخطط المحاسبي الوطني بتاريخ 1975 كان بغرض توجيهه للمؤسسات التجارية والصناعية العمومية والخاصة دون مراعاة مبادئ وخصوصيات القطاعات الاقتصادية الأخرى كقطاع البنوك، لذلك كان من الواجب إعادة النظر في المخطط المحاسبي البنكي لأقلتمته مع القطاع البنكي، وفي هذا الإطار باشر المجلس الأعلى لتقنية المحاسبة مهمة إعادة هيكلة هذا المخطط المحاسبي وذلك منذ 1975، ولم يتم اصدار مخطط محاسبي بنكي بصفة رسمية إلا في 1992/11/17 على إثر صدور قانون 92-08 المتضمن والمحدد للمخطط المحاسبي للبنوك والقواعد المحاسبية الواجبة التطبيق عليها.

ثم أصدر بنك الجزائر في: 2009/07/23 النظام رقم: 09 - 04 المتضمن مخطط الحسابات البنكية والقواعد المحاسبية المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية والتي يطلق عليها اسم المؤسسات الخاضعة حسب نص المادة الأولى منه، حيث يحدد هذا النظام مدونة الحسابات وما تحتويه كل مجموعة من حسابات، ويختلف النظام 09-04 عن قانون: 92-08 في عدد مجموعات الحسابات إذ تم إلغاء المجموعة الثامنة (النتائج)، وفي نفس السنة (2009) تم إصدار النظام رقم: 09 - 05 المؤرخ في: 2009/10/18 الذي يتضمن إعداد القوائم المالية للبنوك والمؤسسات المالية وطرق نشرها، وتمثل هاته القوائم في: الميزانية، حسابات النتائج، خارج الميزانية، جدول تدفقات الخزينة، وجدول تغيرات رؤوس الأموال بالإضافة إلى الملاحق، وقد أتى هذا النظام كذلك ليحل محل النظام 92 - 09 الصادر بتاريخ: 1992/11/17 المتعلق بإعداد ونشر الحسابات الفردية السنوية للبنوك والمؤسسات المالية والذي يختلف عنه كونه أضاف إلى جدول القوائم المالية كشف تدفقات الخزينة وجدول متغيرات رؤوس الأموال.

المطلب الأول: مدونة الحسابات في البنوك الجزائرية.

جاء في النظام رقم: 09 - 04 المؤرخ في: 23 يوليو 2009 الذي يتضمن مخطط الحسابات البنكية والقواعد المحاسبية المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية، مدونة حسابات القطاع البنكي تتماشى مع الاصلاحات

المحاسبة البنكية والإجراءات الإدارية في منح القروض

التي أصدرتها السلطة على هذا القطاع، وتعتبر مدونة الحسابات من أهم النتائج التي نتجت عن هاته الإصلاحات وقد اهتمت السلطة بوضع هذه المدونة بناء على مبدأ الشمولية والعقلانية وذلك حسب احتياجات المخطط المحاسبي البنكي، وسنعرض الأصناف الموجودة في هذا المخطط وهي ثمانية أصناف منها خمسة للميزانية واثنان للتسيير وواحدة لحسابات خارج الميزانية كما يلي:

الصنف 01: عمليات الخزينة وعمليات ما بين البنوك.

تسجل حسابات هذا الصنف النقود والقيم بالصدوق، وعمليات الخزينة السلفيات، الاقتراضات... الخ (وعمليات ما بين البنوك وهي تلك العمليات التي تتم بين البنك المركزي والخزينة العمومية ومراكز الصكوك البريدية والبنوك والمؤسسات المالية بما في ذلك المراسلين الأجانب وكذا المؤسسات المالية الدولية والإقليمية.

الصنف 02: حسابات العمليات مع الزبائن.

تشمل حسابات هذا الصنف على كل القروض الممنوحة للزبائن بغض النظر عن آجال استحقاقها وكذا الودائع التي تتم من قبلهم كما تنتمي أيضا إلى هذا الصنف القروض والاقتراضات مع الزبائن المالكين وشركات الاستثمار وشركات التأمين والتقاعد وكذا المؤسسات الأخرى المقبولة كمتدخلة في سوق منظم. ويستثنى من هذا الصنف الاستخدامات والموارد المجمدة بسندات.

الصنف 03: حافظة الأوراق المالية وحسابات التسوية.

زيادة على العمليات المتعلقة بحافظة الأوراق المالية تسجل حسابات هذا الصنف أيضا الديون المجمدة بأوراق مالية، بحيث تحتوي حافظة الأوراق المالية على أوراق المعاملات وأوراق التوظيف وكذا شهادات الاستثمار. كما يضم هذا الصنف عمليات التحصيل والعمليات مع الغير والاستعلامات الأخرى وكذا الحسابات الانتقالية والتسوية المتعلقة بمجموع عمليات المؤسسات الخاضعة.

الصنف 04: القيم الثابتة.

تسجل حسابات هذا الصنف الاستخدامات الموجهة لخدمة نشاط المؤسسة الخاضعة بصفة دائمة، وكذا القروض التابعة والأصول الثابتة سواء كانت مالية أو مادية أو غير مادية بما فيها تلك المقدمة في شكل إيجار بسيط.

الصنف 05: رؤوس الأموال الخاصة والعناصر المماثلة.

تجمع في حسابات هذا الصنف مجموع وسائل التمويل في شكل حصص أو موضوعة تحت تصرف المؤسسة الخاضعة بصفة دائمة أو مستمرة، كما تظهر أيضا فيه النواتج والأعباء المؤجلة، خارج دورة الاستغلال،

نتيجة السنة المالية.

الصنف 06: الأعباء.

سجل حسابات هذا الصنف جميع الأعباء التي تتحملها المؤسسة الخاضعة خلال السنة، وزيادة على أعباء الاستغلال البنكي المتعلقة بالنشاط البنكي المحض، تتضمن حسابات هذا الصنف المصاريف العامة وكذا مخصصات الاهتلاكات والمؤونات وخسائر القيمة، كما أنه تظهر فيه مخصصات الأموال ضد المخاطر البنكية العامة وأخيرا تظهر العناصر غير العادية، الأعباء والضرائب على النتائج والعناصر المماثلة.

الصنف 07: النواتج.

تشمل حسابات هذا الصنف على مجموع النواتج المحققة خلال السنة من طرف المؤسسة الخاضعة، زيادة على نواتج الاستغلال البنكي والمتعلقة بالنشاط البنكي المحض بحيث تتضمن حسابات هذا الصنف الاسترجاعات عن خسائر قيمة المؤونات، كما تسجل فيه استرجاعات الأموال ضد المخاطر البنكية العامة، كما تظهر فيه العناصر غير العادية كالنواتج.

الصنف 09: خارج الميزانية.

تشمل بنود هذا الصنف على مجموع التزامات المؤسسة الخاضعة سواء كانت معطاة أو متلقاة، بحيث يتم التمييز بين مختلف الالتزامات من خلال طبيعة الالتزام والطرف المقابل وفي هذا السياق لقد تم تخصيص حسابات مناسبة للالتزامات التمويل والتزامات الضمان والتزامات على الأوراق المالية والتزامات بالعملية الصعبة.¹

جدول رقم 1: يوضح حسابات المخطط المحاسبي البنكي الصادر سنة 2009

حسابات خارج الميزانية	حسابات الميزانية (الاستغلال)	حسابات التسيير
- الصنف (9)	- الصنف (1)	- الصنف (6)
	- الصنف (2)	- الصنف (7)
	- الصنف (3)	
	- الصنف (4)	
	- الصنف (5)	

المطلب الثاني: القوائم المالية في البنوك الجزائرية.

¹ - النظام رقم: 09 - 04 مؤرخ في: 23/07/2009 يتضمن مخطط الحسابات البنكية والقواعد المحاسبية المطبقة على البنوك والمؤسسات البنكية الجريدة الرسمية، عدد 76، الصادرة في: 29/12/2009، ص: 12.

المحاسبة البنكية والإجراءات الإدارية في منح القروض

إن النظام 09-05 المؤرخ في: 18 أكتوبر 2009 قد حدد مجموعة القوائم المالية للبنوك الجزائرية كما يلي:

الفرع الأول: قائمة المركز المالي (الميزانية).

تعتبر الميزانية الحركة العاكسة للمركز المالي للبنك لذا فهي تجمع الأصول والخصوم من حيث الطبيعة، وتقدمها في ترتيب موافق لسيولتها واستحقاقاتها النسبية وتأخذ ضمن الجدول معلومات السنة الحالية والسنة السابقة من أجل المقارنة.

ولا يختلف أسلوب إعداد الميزانية العامة في البنوك عنه في المؤسسات الاقتصادية الأخرى من حيث إظهار مصادر الأموال في جانب الخصوم وأوجه استخداماتها في جانب الأصول من الميزانية إلا أن الاختلاف يظهر في الأسلوب الذي يتم به ترتيب كل من بنود الأصول والخصوم. حيث يتم ترتيب أصول البنك حسب درجة سيولتها المتناقصة أي قابلية تحول الأصل إلى نقدية سائلة عند حاجة البنك إلى ذلك وبالمقابل تظهر في جهة خصوم ميزانية البنك الالتزامات سريعة الاستحقاق ثم تليها ذات الاستحقاق الأبعد وهكذا حتى نصل إلى الأموال الخاصة بالبنك.

جدول رقم 2: هيكل الميزانية العامة في البنوك

أصول	خصوم
الصندوق، البنك مركزي، الخزينة العمومية، حساب جاري بريدي.	ديون اتجاه المنشآت المالية
سندات حكومية	حسابات الزبائن الدائنة
حقوق على الزبائن الماليين	ديون مؤلفة بسندات
حقوق على الزبائن	خصوم أخرى
أوراق وسندات ذات دخل ثابت	حسابات التسوية
حصص في المؤسسات الحليفة	مؤونات نظامية
قيم ثابتة	رأس مال إجتماعي
حسابات التسوية	إحتياطات
	ترحيل من جديد
	نتيجة الدورة

المجموع	المجموع
---------	---------

الفرع الثاني: جدول الدخل (جدول النتائج).

هي قائمة تلتزم البنوك الجزائية بإعدادها في نهاية كل سنة مالية يتضمن نتائج أعمال المؤسسة من ربح أو خسارة يتم من خلاله توضيح كل العمليات المتعلقة بالأنشطة التي قامت بها المؤسسة خلال فترتها المالية المعينة.

الفرع الثالث: جدول تدفقات الخزينة.

هي قائمة تعرض التحصيلات النقدية والمدفوعات النقدية وصافي التغير في النقدية، تتكون من ثلاثة أنشطة: تشغيلية، تمويلية واستثمارية وذلك خلال فترة زمنية محددة بحيث تؤدي إلى تحديد رصيد النقدية.

الفرع الرابع: جدول تغير الأموال الخاصة.

يعبر هذا الجدول عن تحليل الحركات التي أثرت في كل فصل من الفصول التي تتشكل منها رؤوس الأموال الخاصة للكيان خلال السنة المالية، حيث أكد المعيار المحاسبي الدولي الأول المعدل والمتضمن عرض القوائم المالية على ضرورة قيام المؤسسة بإعداد قائمة التغير في حقوق المساهمين في نهاية الفترة. والتي تتكون من رأس المال، الاحتياطات المختلفة والأرباح المحتجزة (المدورة). حيث تحدد في هذه القائمة التغير في حقوق المساهمين على النحو التالي:

- يتم البدء بالأرصدة الافتتاحية في بداية السنة بالنسبة لرأس المال، الاحتياطي القانوني، الاحتياطي العام، الاحتياطي الخاص وأي احتياطات أخرى والأرباح المحتجزة في بداية السنة.
- يضاف أو يخصم منه حسب الحالة (زيادة أو تخفيض) رأس المال.
- يخصم أي استخدامات للاحتياطات.
- يضاف الربح العام .
- يوزع صافي الربح القابل للتوزيع على الاحتياطات والأرباح المقترحة للتوزيع على المساهمين ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وما تبقى من أرباح محتجزة تدور للسنة الموالية.
- ونحصل بإجراء عملية الإضافة أو الخصم على أرصدة حقوق المساهمين في نهاية السنة الموالية.

الفرع الخامس: جدول خارج الميزانية.

تتم هذه القائمة بتسجيل عمليات الصنف 09 (حسابات خارج الميزانية) ويقصد بالعناصر خارج الميزانية تلك النشاطات التي تتضمن التزامات احتمالية قد تطرأ مستقبلا لكن لا يمكن تصنيفها ضمن الأصول أو الخصوم طبقا للمبادئ المتعارف عليها.

الفرع السادس: الملاحق.

يشمل ملحق الكشف المالية على التغيرات الضرورية لفهم أفضل للقوائم المالية ويشتمل على معلومات ذات طابع بالغ الأهمية أو مفيد لفهم العمليات الواردة في القوائم المالية وتتضمن:

- القواعد والطرق المحاسبية المعتمدة لمسك المحاسبة وإعداد القوائم المالية.
- مكملات المعلومات الضرورية لفهم الجيد للقوائم المالية.
- المعلومات التي تخص الكيانات المشاركة والمعاملات التي تمت مع هذه الكيانات المشاركة.
- المعلومات ذات الطابع العام أو التي تخص بعض العمليات الخاصة.¹

المطلب الثالث: أوجه المقارنة بين المحاسبة البنكية والمحاسبة العامة.

هناك عدة عوامل تميز المحاسبة البنكية عن المحاسبة العامة، ومن بين الخصائص الفريدة التي تتميز بها المحاسبة في المنشآت المالية هي:

- غياب عملية الجرد المادية، حيث أن المادة الأولية التي يتعامل بها لا يمكن تخزينها بانتظار بيعها في المستقبل.
- وجود قوانين ولوائح خاصة.
- عوامل المنافسة الشديدة.
- تجانس الخدمة المالية وعامل الزمن.

وتتعلق الفروق الأساسية بين المحاسبتين في الشكل، بينما القواعد هي واحدة في كلتا المحاسبتين حيث أن الهيكل المحاسبي للمحاسبة البنكية ذو هيكل ثلاثية أي ثلاثة وثائق أساسية وواجبة النشر هي: الميزانية، جدول حسابات النتائج ووثيقة خارج الميزانية. بينما المحاسبة العامة هي ذات هيكل ثنائية أي وثيقتين رئيسيتين هما الميزانية وجدول حسابات النتائج.²

وعليه سوف نتطرق للفروق من خلال ما يلي:

الفرع الأول: الوثائق المحاسبية.**أولا: الميزانية.**

أهم الفروق التي يمكن ملاحظتها بين ميزانية البنك وميزانية المؤسسة الاقتصادية هي:

¹ - النظام رقم: 09 - 05 مؤرخ في: 18/10/2009، يتضمن إعداد الكشف المالية للبنوك والمؤسسات المالية ونشرها، الجريدة الرسمية، عدد 76، الصادرة في: 29/12/2009، ص: 16.

² - أوصالح عبد الحليم، مطبوعة محاضرات في محاسبة البنوك موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة عبد الحفيظ بالصوف، ميلة، الجزائر، د س، ص: 06.

المحاسبة البنكية والإجراءات الإدارية في منح القروض

في الميزانية البنكية نجد أن المركز الحيوي هي قروض الزبائن والودائع والادخارات بينما في ميزانية المؤسسة الاقتصادية نجدها الأصول الثابتة، المخزونات والاستثمارات. وبالتالي فإن ترتيب المراكز في المحاسبة البنكية يكون حسب المدة وهو المعاكس لما هو عليه في المؤسسة الاقتصادية، ففي ميزانية البنك الأهمية الأولى هي السيولة فيتم ترتيب أصولها حسب مبدأ درجة السيولة المتناقصة ويتم ترتيب الخصوم حسب مبدأ درجة الاستحقاق المتزايدة.¹

ثانيا: جدول حسابات النتائج.

يشمل دائما جدول حسابات النتائج المجموعتين السادسة والسابعة، أي يعد وضعية ملخصة للأعباء والإيرادات المحققة خلال السنة المالية، ولا يؤخذ بعين إعتبار تاريخ التحصيل أو الدفع، والنتيجة الصافية هي نتيجة عملية الطرح. المادة 34 من 156/08.

وتقسم الإيرادات والمصاريف إلى ثلاث فئات أو مجموعات هي:

- مصاريف وإيرادات الاستغلال المصرفي التي تنتج عن النشاط الأساسي للبنك.
- إيرادات ومصاريف عامة.
- إيرادات ومصاريف استثنائية.²

ثالثا: وثيقة خارج الميزانية.

وهي وثيقة تتميز بها المحاسبة البنكية عن غيرها من المحاسبات.

الفرع الثاني: مجموعة الحسابات.

تتميز المحاسبة البنكية بكثرة الحسابات وتعددتها وتختلف أسماؤها عن أسماء الحسابات في المحاسبة العامة والمجموعات المحاسبية وهي مقسمة كالآتي:

جدول رقم 3: يوضح وضعية المجموعات الحسابية البنكية في جدول الميزانية

اسم المجموعة	موقع المجموعة
عمليات الخزينة وعمليات ما بين البنوك.	الميزانية: الأصول أو الخصوم.
حسابات العمليات مع الزبائن.	الميزانية: الأصول أو الخصوم.
حافطة الأوراق المالية وحسابات التسوية.	الميزانية: الأصول أو الخصوم.

¹ -أوصالح عبد الحليم مرجع سبق ذكره، ص:06.

² -فرج زويبة، مرجع سبق ذكره، ص:254.

القيم الثابتة.	الميزانية : الأصول.
رؤوس الأموال الخاصة والعناصر المماثلة.	الميزانية: الخصوم.
الأعباء.	جدول حسابات النتائج.
النواتج.	جدول حسابات النتائج.
خارج الميزانية.	وثيقة خارج الميزانية.

في هذا الجدول نجد أن المجموعات الثلاثة الأولى مقسمة بين جانبي الميزانية (الأصول والخصوم) وهذا ما لا نجده في ميزانية المؤسسة الاقتصادية.¹

المطلب الرابع: التسجيل المحاسبي.

يتم التسجيل أو التقييد المحاسبي بنفس المبدأ المعروف، حيث تتغير (تزداد وتنخفض) الأصول والخصوم أو المصاريف والإيرادات بنفس الطريقة التي تتغير بها في المحاسبة العامة.

وعموماً يمكن تلخيص الدورة المحاسبية في البنوك أو مراحل التسجيل المحاسبي فيما يلي:

1- تنشأ القيود المحاسبية من مصادر القيد الأولية مثل الشيكات وأوامر التحويل وقسائم القبض

يتم ترحيل هذه القيود إلى كشوفات الحركة اليومية لكل قسم على حدى.

يتم عمل كشوف بخلاصة الحركة اليومية لكل قسم على حدى .

ينظم من الواقع هذه المصادر الأولية مستندات قيد مدينة ودائنة من قبل الأقسام المعنية على شكل يوميات مساعدة.

تجميع اليوميات المساعدة بشكل يومي، وتثبت أرصدها في جدول المطابقة اليومي ويؤشر عليه من قبل المحاسبة العامة، بما يفيد صحة قيد العمليات في تلك اليوميات الفرعية.

يتم تبويب هذه المستندات وفق حسابات الأستاذ المساعد، والأستاذ العام، و تعطى أرقام متسلسلة.

ترحيل محتويات كشف الحركة اليومي وكشف مطابقة الحركة اليومي هذا و التي يجب أن تساوى للدلالة على صحة الإثبات.

ترسل الكشوف ومرفقاتها من المستندات والوثائق إلى قسم المحاسبة العامة للتدقيق وضبط الحركة اليومية الإجمالية.

يتم إثبات القيود اليومية العامة للبنك من الواقع كشف ملخص مطابقة الحركة اليومي والترحيل من ثمة إلى دفتر

¹ - أوصالح عبد الحليم مرجع سبق ذكره، ص:06.

المحاسبة البنكية والإجراءات الإدارية في منح القروض

الأستاذ العام. يتم بعد ذلك ترصيد الحسابات في دفتر الأستاذ المساعد والعام و ميزان المراجعة.¹

جدول رقم 4 :يوضح ملخص التشريعات القانونية المتعلقة بتنظيم لوائح المحاسبة البنكية في الجزائر

النص القانوني	موضوع التشريع	مصدر التشريع
النظام رقم 92-08 المؤرخ في 17/11/1992.	إصدار المخطط المحاسبي الوطني البنكي.	الجريدة الرسمية، عدد 13، الصادر في 28/02/1993.
النظام رقم 09-04 المؤرخ في 23/07/2009.	إصدار مخطط الحسابات البنكية والقواعد المحاسبية المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية.	الجريدة الرسمية، عدد 76، الصادر في 29/12/2009.
النظام رقم 09-05 المؤرخ في 18/10/2009.	إعداد الكشوف المالية للبنوك والمؤسسات المالية ونشرها.	الجريدة الرسمية، عدد 76، الصادر في 29/12/2009.
النظام رقم 09-08 المؤرخ في 29/12/2009.	قواعد التقييم والتسجيل المحاسبي للأدوات المالية من طرف البنوك والمؤسسات المالية.	الجريدة الرسمية، عدد 14، الصادر في 25/02/2010.
النظام رقم 18-02 المؤرخ في 04/11/2018.	منتجات التشاركية التي لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد فوائد.	الجريدة الرسمية، عدد 73، الصادر في 09/12/2018.
النظام رقم 20-02 المؤرخ في 15/03/2020.	الفصل بين المحاسبة الخاصة بشباك الصيرفة الاسلامية والمحاسبة الخاصة بالهيكل الأخرى للبنك.	الجريدة الرسمية، عدد 16، الصادر في 24/03/2020.
تعليمات بنك الجزائر رقم 03-20 المؤرخة في 02/04/2020.	تعريف منتجات الصيرفة الاسلامية الواردة في المادة 4 من النظام 20-02 المؤرخ في 15/03/2020.	تعليمات رقم 03-2020 واردة من بنك الجزائر. (المواد من 01 الى 60).

- من إعداد الطلبة.

المبحث الرابع: الإجراءات الإدارية لمنح قرض عقاري في البنوك الجزائرية

إن الإجراءات الإدارية المتبعة في منح القروض العقارية تعتمد على عنصرين مهمين سيتم اختصارهما في

هذين المطلبين وهما:

1- فؤاد توفيق ياسين، المحاسبة المصرفية، دار اليازوري، عمان، الأردن، 1996، ص 244.

-مراحل ومعايير منح القروض

-مخاطر و ضمانات القروض العقارية.

المطلب الأول: مراحل ومعايير منح القروض.

تبدأ مرحلة الائتمان المصرفي بحاجة العميل إلى تمويل يتجاوز إمكانياته الذاتية ويُفترض أن تنتهي هذه المراحل برد التمويل وفوائده، وهذه المراحل التي يتخذها البنك بصفة عامة عن مقدم طلب القرض، وأهم هذه المراحل ما يلي:

- 1- تقديم العميل طلب للحصول على تسهيلات ائتمانية، على أن يُحدد في الطلب أنواع هذه التسهيلات ومبالغها والغرض منها وكيفية ومدة سدادها، والضمانات التي يمكن تقديمها.
- 2- المقابلة الشخصية والزيارة الميدانية لمقدم الطلب، وذلك بهدف التعرف على شخصيته وخبرته في مجال النشاط، وطبيعة هذا النشاط وموقع المشروع والآلات والمعدات، وخطوات العملية الإنتاجية، ودرجة التكنولوجيا المستخدمة، ونظم التخزين وطرق البيع وأهم العملاء والموردين.
- 3- الاستعلام عن العميل من حيث سمعته ومعاملاته ومدى وفائه بالتزاماته مع الموردين والعملاء ومع البنوك التي يتعامل معها، وهل اتخذت ضده إجراءات قانونية من عدمه، وتعتبر مرحلة الاستعلام من أهم مراحل اتخاذ القرار الائتماني إذ يفترض عدم استكمال الإجراءات إذا تبين من الاستعلام أن العميل لا يفي بالتزاماته.
- 4- الفحص الأولي للطلب، وذلك من حيث عدم وجود تحفظات على التعامل مع العميل، وعدم وجود تحفظات على تمويل نوعية النشاط، ومدى توافق الطلب مع السياسة الائتمانية للبنك وكذلك مدى استكمال متطلبات الدراسة الائتمانية.

وعادة ما يتم التحقق في هذه المرحلة من استيفاء مجموعة من المستندات بعضها مالي كالميزانية.¹

الفرع الأول: معايير منح القرض:

لعل أبرز منظومة ائتمانية لقيت قبولاً عاماً لدى مُحللي ومانحي الائتمان على مستوى العالم حين: يقوم البنك كمانح ائتمان بدراسة تلك الجوانب لدى عميل والمقترح كمقترض أو كعميل ائتمان، وهي:

-الشخصية.

-المقدرة.

¹ - عبد الفتاح حسن محمد عبد الحافظ، الإجراءات العملية لمنح الائتمان المصرفي، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2022/05/07، 12:21 سا.

- رأس المال.

- الظروف الاقتصادية.

- الرهونات (الضمان).¹

أولاً: الشخصية:

ويقصد بها دراسة شخصية العميل المقترض وسمعته، وملامح تلك الشخصية ومدى اقتناع المحلل الائتماني بأمان كامل في التعامل كبنك مع هذا العميل من منظور ائتماني.

هذا العنصر من أهم العناصر التي يتعين دراستها قبل اتخاذ أي قرار بمنح الائتمان لعميل ما، وهي تعني أيضاً أن المقترض أيا كان شكله القانوني يسدد التزاماته بانتظام من عدمه والحكم على سمعة القائمين على إدارة المنشأة وكفاءة العاملين على إدارة النشاط ودرجة التأهيل العلمي ويمكن قياس هذا العنصر من خلال:

1- الحصول على استعلام عن طريق السوق للتعرف على مدى وفائه بتعهداته والتزاماته قبل مورديه.

الحصول على استعلام عن طريق البنوك إذا كان يتعامل مع بنوك أخرى أو عن طريق البنك إذا كان هناك تعامل سابق مع البنك ذاته الذي يرغب الحصول منه على التمويل أو التسهيل.

التعرف على مركزه الائتماني عن طريق البنك المركزي وشركة الاستعلام الائتماني للوقوف على مدى حصوله على تسهيلات ائتمانية من بنوك أخرى من عدمه حتى يمكن الموازنة بينها وبين أمواله المستثمرة.

التصرفات الشخصية في حياته الاجتماعية ومدى تمتعه باحترام المجتمع لو من خلال المقابلة الشخصية للعميل.

الإطلاع على سجلات المحاكم للوقوف على وجود أو عدم وجود عدم الدفع.

ثانياً: المقدرة:

قدرته على السداد و ذلك فإن الدائن عليه أن يدرس مقدار الدخل المنتظر للمدين.²

ثالثاً: رأس المال:

ويقصد بها ملاءة العميل المقترض وقدرة حقوق ملكيته على تغطية القرض الممنوح لو حين تأزم الأمور لديه، ومن ثم استعادة البنك لما سبق ومنحه لذلك العميل في أسوأ الظروف.

وهو يعني أيضاً الحكم على مدى مساهمة العميل المالية في نشاطه بتوفير التمويل الذاتي ومدى موائمته مع التمويل الخارجي.

¹ - محمد الأمين خلفاوي، مرجع سبق ذكره، ص: 07-08.

² - ميراندا زغلول رزق، النقود والبنوك، جمهورية مصر العربية، بتاريخ: 2022/06/07، ص: 22:26.

رابعاً: الظروف المحيطة بالعميل:

والمقصود بها هي قيام المَحَلِّل الائتماني بدراسة المناخ الاقتصادي العام والذي يعمل فيه كل من البنك والعميل طالب الائتمان، ومدى تناسب نشاط العميل مع الاتجاه الاقتصادي العام السائد من عدمه.¹

خامساً: الرهونات (الضمان):

يقصد بالرهونات الأصول التي يبدي العميل استعدادده لتقديمها للبنك كضمان في مقابل حصول على القرض، ولا يجوز للعميل التصرف في الأصل المرهون بأي نوع من أنواع التصرف، وفي حالة فشله في سداد القرض أو الفوائد يصبح من حق البنك بيع الأصل المرهون لاسترداد مستحقاته، وعادة ما يتضمن طلب الاقتراض الأصل الذي يبدي العميل استعدادده لتقديمه كضمان للقرض، ويعتبر قبول البنك تقديم قرض مقابل رهن خدمة للعميل، الذي بلغت نسبة القروض إلى حقوق الملكية في ميزانيه قدر يصعب معه حصوله على موارد مالية إضافية دون تقديم ضمانات.²

الفرع الثاني: تكوين الملف.

إن الموظف المختص بتحضير القرض السكني يحتاج إلى جملة من الوثائق والمعلومات لكي يتمكن من أخذ فكرة عن قيمة القرض موضوع الدراسة، وهذه الوثائق تتمثل فيما يلي:

- 1- نسخة من عقد العمل.
- 2- نسخة من موجودات عينية ذات قيمة مالية.
- 3- عناوين تخص السكنات التي استعملت في السنوات الأخيرة.
- 4- أسماء وعناوين أرباب العمل الحاليين والسابقين.
- 5- نسخة من الراتب الشهري.
- 6- نسخة من الدفاتر أو حسابات التوفير.
- 7- معلومات متعلقة بكل الديون الحالية والمستحقة.
- 8- التقديرات المتعلقة بقيمة ونوع السكن المراد شراءه.³

الفرع الثالث: دراسة ملف طلب القرض السكني

¹ - منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، ط3، المكتب العربي الحديث، كلية تجارة، جامعة طنطا، مصر، 2015.

² - محمد الأمين خلفاوي، مرجع سبق ذكره، ص: 09.

³ - ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في التمويل السكني، مذكرة ماجستير غير منشورة في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2005، ص: 175.

المحاسبة البنكية والإجراءات الإدارية في منح القروض

تتم هذه الدراسة وفق إجراءات معينة يتم تحديدها بناء على المعطيات المتعلقة بالمرحلة السابقة حيث تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل التي يقوم بها الموظف المختص وهي تتضمن بدورها المعلومات الآتية:

أولاً: معلومات أولية عن العميل.

يقوم العميل بتعبئة استمارة خاصة بالقرض تقدم له من طرف البنك بمساعدة الموظف المختص وتتضمن الاستمارة مجموعة من المعلومات وهي:

1- معلومات شخصية عن المستفيد من القرض (الاسم، اللقب، تاريخ الازدياد، العنوان) بحيث يجب أن تكون دقيقة وواضحة.

2- معلومات عن الوظيفة الممارسة (نوع الوظيفة، الرتبة، الاختصاص، نوع العقد المبرم مع المؤسسة أو رب العمل).

3- معلومات حول الدخل مضاف إليه المداخل الإضافية المرتبة عن فوائد الادخار والاستثمار، مخصوصاً منه كل التسديدات المالية المتأخرة مثل الضرائب وديون أخرى.

ثانياً: معلومات حول السكن المراد امتلاكه.

هذه المعلومات تخص ثمن الشراء ونوعية السكن والمساحة وعدد الغرف وتكلفة الإصلاحات المراد إدخالها.

ثالثاً: معلومات أولية حول الملكية.

تعتبر وثيقة الملكية مقدمة كضمان للاستفادة من القرض السكني من أهم الوثائق التي يتضمنها ملف القرض، فالهدف من تحليل المعلومات المتعلقة بالملكية هو مساعدة الموظف المختص في التقرير الذي يتضمنه قرار منح القرض، حيث أن قيمة الملكية منسوبة إلى القرض المطلوب تعطي فكرة واضحة عن مدى صلاحية الرهن المقدم كضمان في حالة عدم تسديد الدفعات الشهرية من طرف العميل.

عادة ما توكل عملية التقييم الخاصة بالقيمة السوقية إلى مكتب الخبرة مختص حيث يقوم بالإجراءات

التالية:

1- وصف للملكية على أساس الموقع الجغرافي الذي توجد فيه.

2- تحديد الموقع المرتبط بصفة مباشرة بالقيمة السوقية للملكية.

3- التكلفة والتي يتم تحديدها على أساس مجموعة من المعلومات حول السكن وبعد القيام بالدراسة الدقيقة

ملف القرض ينتقل البنك إلى المرحلة النهائية.¹

الفرع الرابع: اتخاذ القرار النهائي

يعتبر مرحلة اتخاذ القرار النهائي بقبول أو رفض طلب السكن أهم مرحلة تستدعي جمع ومراجعة جميع المعلومات المتعلقة بقدرة المقترض على تسديد القرض حسب المدة الزمنية المحددة، وكذا الوقوف بدقة على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة في شكل عقار.

كما أن عملية التقييم تتوقف بشكل أساسي على كفاءة المصلحة المعنية بمنح القروض، كما أن أي قرار يتخذ بمنح القرض يجب أن يكون مدعما بقيم ومتابعة خاصة للأخطار التي قد تنتج عن ذلك.²

المطلب الثاني: مخاطر وضمانات القروض العقارية.

يتحتوي هذا المطلب على فرعين أساسيين وهما فرع مخاطر القروض العقارية وفرع الضمانات.

الفرع الأول: مخاطر القروض العقارية:

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي، وتعرف الأخطار البنكية على أنها "مجموعة الحوادث الغير متوقعة، والتي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلبا على مسار العملية الائتمانية في البنوك التجارية".

أولاً: الأخطار التقنية:

هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة، المبلغ، شروط التسديد ومعدلات الفائدة، التي يجرى تحديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما.

ثانياً: الأخطار الإدارية:

هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره إدارياً، ولضمان التسيير الإداري الجيد ولتجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام بـ:

- اختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية والكفاءة في مجال تسيير القروض السكنية.
- توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال التسيير والإدارة.
- التحديد الدقيق للوظائف والمسؤوليات المتعلقة بكل مصلحة (قانونية ومحاسبية...) وتنظيم شبكة علاقات

¹ - ابتسام طوبال، مرجع سبق ذكره، ص: 175.

² - أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، الجزائر، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009، ص: 106.

جيدة بينها.¹

ثالثا: الأخطار التجارية:

هي الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة عامة، أو القروض السكنية بصفة خاصة، حيث أن هذه الأخيرة تخضع للاستراتيجية التسويقية.

رابعا: الأخطار القانونية:

هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية، حيث يمكننا التمييز بين:

1- الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد: عملية تكوين ملف القرض تتطلب وضع اتفاقية تتضمن دراسة خاصة لتحديد مسؤولية الأطراف المشاركة في العقد (المؤسسة المقرضة والمقترض)، بحيث يجب أن يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض لشروط تحقيق العملية وطبيعة الضمانات وكيفية تسيرها.

2- الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري : تتطلب عملية منح القروض السكنية الحصول على مجموعة من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب الأحيان نجد إن الضمانات هي عبارة عن رهن عقاري من الدرجة الأولى للأصل الممول، حيث يجب أن يكون:

- الأصل الممول قابل للرهن.

- غير خاضع لعملية رهن من طرف هيئة أو تنظيم آخر.

- أن تتم عملية تحويل الرهن على يد موثق للعقود يشرف على علامة وثائق الملكية.

3- خطر عدم السداد: يكون في حالة العجز التام والنهائي للمقترض عن عملية تسديد المبلغ الكلي أو الجزئي للقرض، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة السيولة للبنك.²

الفرع الثاني: الضمانات.

تواجه البنوك عند منح القروض مشكلة تقدير المخاطر المختلفة التي تحيط بها، ولاشك أن آثار تلك المخاطر لا يمتد إلى عدم تحقيق البنك للعائد المتوقع من القروض فقط، بل قد تمتد إلى خسارة القروض ذاتيا. وتتعدد مخاطر القروض وأسبابها، فمنها ما هو متعلق بالمقترض ذاته، ومخاطر النشاط الذي يمارسه، والمخاطر المتصلة بالظروف العامة، والمخاطر الناشئة عن أخطاء البنك، ومخاطر الناجمة عن فعل الغير، وتبذل

¹ - ابتسام طوبال، مرجع سبق ذكره، ص: 124.

² - المرجع نفسه، ص: 175.

المحاسبة البنكية والإجراءات الإدارية في منح القروض

البنوك جهودها للحد من هذه المخاطر، وذلك عن طريق دعم أنظمة العمل لديها، والتي تستهدف سلامة الدراسات الائتمانية، ومتابعة الائتمان الممنوح، وأقسام المخاطر مع الغير، والحصول على ضمانات كافية، والتأمين عليها.¹

إن المؤسسة المالية الممولة للقروض العقارية بصفة عامة وللسكن بصفة خاصة تحاول بكل ما لها من صلاحية قانونية لتأمين أموالها وهذا عن طريق فرضها ضمانات على المقترض سواء مادية أو شخصية على اختلاف أنواعها.

ومع ازدياد طلب الأشخاص أكثر فأكثر على القروض العقارية جعل المؤسسات المقرضة تتكيف مع هذا الوضع بهدف ضمان من أجل تمويل نشاطهم وضمان حقها القانوني المتمثل في استرداد أموالها بعد تأكدها من قدرتهم المالية على التسديد في الأجل المتفق عليه بموجب قانون النقد والقرض رقم: 90/14 نصت المادة 175 على أنه:

"تتمتع المؤسسات المذكورة بامتياز على جميع الأملاك المنقولة والديون والأرصدة المسجلة في الحسابات ضمانا لإبقاء كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة ولإبقاء السندات المظهرة لها أو المسلمة لها كأمانة وكذلك لضمان تنفيذ أي تعهد اتجاهها بكفالة أو تكفل تظهير أو كتاب مضمون".

وتنص المادة 178 من نفس القانون على أنه " يمكن للبنوك والمؤسسات المالية بعد مضي خمسة عشرة يوما على إنذار المدين بموجب طلب غير قضائي وبالرغم من كل اعتراض أن تحصل بناء على عريضة تقدمها لرئيس المحكمة على قرار ببيع كل مال مرهون لصالحها وتخصيصه مباشرة ودون أية معاملة بناتج البيع تسديدا لما يترتب لها من مبالغ كاملة الدين وفوائده وفوائد التأخير.

تتميز الضمانات التي تطلبها البنوك التجارية المتدخلة في تمويل مختلف النشاطات العقارية عن غيرها بأنها واحدة وتقريبا نفسها تتمثل في الرهن بالدرجة الأولى.

إضافة إلى أنه قد تكون الضمانات كفالة شخص طبيعي أو مؤسسة متخصصة وهذا عكس ما نجده في الدول المتقدمة مثل فرنسا بحيث تحاول المؤسسة المقرضة تكييف شروطها وضمانات مع قيمة ومدة القرض وحتى مع طبيعة وموضوعه تسهيلات للتعامل وتخفيف العبء على المقترض دون إهمال عنصر الضمان.²

¹ - هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2011، ص: 391.

² - محمد الأمين خلفاوي، مرجع سبق ذكره، ص: 12.

- أنواع الضمانات:

تنقسم الضمانات إلى نوعين أساسيين هما:

- التأمينات العينية - التأمينات الشخصية.

1- التأمينات العينية:

هي التأمينات على كل شيء عيني أو منقول ملموس يمكن أن يكون محل ضمان لقرض بشرط تنطبق عليه المواصفات أو الشروط التالية:

- أن يصلح التعامل فيه القانون بشكل ضمان.

- لم يستعمل بعد كضمان أو ليس محل ضمان لالتزام آخر.

- غير متابعة بديون جبائية.

- أن تكون قيمته مضمونة وثابتة.

- أن تكون طريقة المحافظة عليه سهلة، لا تكلف أكثر من قيمته.

وللتأمينات العينية نوعين من الرهن وهما الرهن الرسمي والرهن الحيازي.

1-1- الرهن الرسمي:

ينشأ الرهن القانوني من الأموال غير المنقولة العائدة للمدين ويجري لصالح البنوك والمؤسسات المالية ضمانا لتحصيل الديون المترتبة لها والالتزامات المتخذة اتجاهها يتم تسجيل هذا الرهن وفق للأحكام القانون التي تطبق على السجل التجاري يعنى هذا التسجيل من وجوب التجديد خلال ثلاثين عاما.

والرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار وفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

بالنسبة للعقار يجب أن تنطبق عليها شروط لتكون محل رهن رسمي:

- أن يكون العقار مما يصلح التعامل معه

- يمكن بيعه بالمزاد العلني

- أن يكون معنيا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه.¹

كما يعتبر "الرهن الاتفاقي" عقدا محررا في شكله الرسمي والذي بموجبه يتحصل الدائن على حق عيني على

¹ بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011-2012، ص: 192.

المحاسبة البنكية والإجراءات الإدارية في منح القروض

واحد أو عدة عقارات موضوعة كضمان من طرف شخص أو عدة أشخاص غير المدين الأصلي، وهذا ما ورد في نص المادة 884 من قانون المدني على أنه يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخص آخر يقدم وهنا لمصلحة المدين".

وتجدر الإشارة أن الرهن الرسمي هو أكثر استعمالا كضمان في القروض العقارية.

1-2- الرهن الحيازي:

بموجب نص المادة 948 من القانون المدني "عن الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى الأجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حق عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم لدائنين العاديين والدائنين التالين لو في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".

فالرهن الحيازي كضمان يقع على عقار أو منقول يشمل عادة الآلات والمعدات، قاعدة تجارية، وكل القيم المنقولة للشخص المعنوي أو الطبيعي الذي استفاد من قرض بغرض تمويل نشاطه العقاري.¹

2- التأمينات الشخصية:

هي ضمانات تتعلق بشخص، تعني التزام الشخص أو عدة أشخاص ضمانا للدين في حالة ما إذا عجز عن التسديد القرض الممنوح هذه التأمينات قد تأخذ الشكل:

- المساهمة الشخصية في عملية الإنجاز المشروع والقدرة على التسديد.
- تكفل وهي الكفالة أي عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي المدين نفسه فإن الكفالة هي تعهد شخص آخر ليس طرفا في العلاقات القانونية بين الدائن والمدين بتنفيذ التزام المدين الأصلي في حالة عجز هذا الأخير عن أداء التزامه للدائن أو بعبارة أخرى الكفالة عبارة عن الالتزام الذي يأخذه شخص طبيعي أو معنوي في قطاع عام أو خاص، أمام طرف المقرض، وبموجبه يبدي تعهدا بدفع ما على طرف المدين عند تاريخ الاستحقاق في حال ما إذا عجز هذا الأخير فعل ذلك.²
- كما يمكن للبنوك طلب ضمانات أخرى في حالة منح قروض العقارية التي تكون قيمتها المالية عالية ومدتها طويلة منها:

- التأمين ضد مختلف الأخطار، الحرائق والكوارث الطبيعية.

¹ - عرار الباقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008-2009، ص: 171.

² - مشدال عبد القادر، محاضرات في مقياس الضمانات البنكية، جامعة التكوين المتواصل، الجزائر، 2008، ص: 15.

- التأمينات المتعلقة بخطر العجز الكلي والنهائي.
 - التأمينات المتعلقة بخطر الوفاة.
 - التأمين على الحياة.
 - التأمينات المتعلقة بعدم القدرة على العمل.
- لا يستفيد من هذا النوع من التأمينات إلا المقترضون الذين يمارسون نشاطاتهم المهنية بصفة منتظمة.¹

¹ - محمد الأمين خلفاوي، مرجع سبق ذكره، ص: 15.

ملخص الفصل.

يتبين من خلال هذا الفصل أن المحاسبة البنكية هي عبارة عن آلية لتطبيق المبادئ والمعايير المحاسبية والمالية المقترحة من طرف الهيئات الداخلية والدولية المختلفة، وهي تتميز بدرجة عالية من المرونة والوضوح والدقة والسرعة بحيث تسهل استخراج البيانات والكشوفات المالية والمعلومات اللازمة لمن يطلبها وفي الوقت المناسب.

ونظرا لميزة القطاع البنكي بتنوع وكثرة وتشابه العمليات المصرفية مما أدى الى تطلّب وجود نظام محاسبي شفاف وواضح في إجراءاته وأساليبه يكفل الأداء المنظم للعمل ويحقق التدفق السريع للبيانات والمعلومات المحاسبية بين أقسام البنك وفروعه، ولهذا النظام دورة تجهيز وإدارة لبياناته تنطلق بشكل عام من الوثائق الأساسية (المستندات الداخلية والخارجية) في صورة مدخلات تمر بعمليات التشغيل (مجموعة من المراحل والإجراءات) لتتحول إلى معلومات في صورة مخرجات تتمثل في القوائم المالية يتم الوصول إليها في الوقت المناسب وبالشكل المناسب، وعليه يعتبر النظام المحاسبي البنكي نظرا للخصوصية التي يتميز بها أحد مقومات البنوك التجارية التي تعتبر بدورها المؤشر الأساسي في عملية التنمية كونها تمتلك وسائل وإمكانيات تمكنها من تجميع الأموال من مصادر مختلفة وإعادة استثمارها في مختلف مجالات الاقتصاد الوطني وتمويل المشاريع في شتى المجالات والتي من بينها التمويل العقاري، وقد تم التوضيح في هذا الفصل آليات وخطوات تسيير ملف القرض الذي يقوم بإيداعه الزبون في البنك التجاري، بالإضافة إلى آليات تسيير المخاطر المحيطة بهذا النوع من التمويل، وقد تبين أنه يوجد إجراءات ومعايير تتخذها هذه البنوك قبل منح قرار التمويل (منح القروض)، ومن أجل نجاح هذه العملية تقوم البنوك بتقييم وإدارة المخاطر التي قد تنجم من حيثيات تسيير ملفات القروض عن طريق الحصول على ضمانات مادية أو شخصية كافية واشراف البنك على اجبارية التأمين القرض الممنوح من طرف الزبائن المستفيدين من هذا الائتمان.

الفصل الثالث: (الجزء التطبيقي)

الإجراءات الإدارية والعمليات المحاسبية لاقتناء العقار. دراسة

حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك وكالة الوادي.

تمهيد:

بناء على عنوان وأهداف هذا البحث ارتئنا اختيار إحدى نماذج البنوك الجزائرية التي خاضت غمار تجربة تطبيق سياسة الدولة في وضع استراتيجيات ومخططات دورية لسد حاجيات المواطن في اقتناء العقار من أجل السكن أو ممارسة المهن أو الاستثمار في مجال العقار في مختلف الوضعيات وعبر كافة ربوع الوطن الواسع والمختلف التضاريس ولكل شرائح وطبقات المجتمع من بداية الاستقلال الى يومنا هذا، بالفعل لقد وقع اختيارنا على ما يطلق عليه بنك الاسكان وهو "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك" وكالة الوادي"، من خلال ذلك سيتم التركيز في هذا الفصل على عدة محاور أساسية الهدف منها تفصيل وشرح الإطار العام للإجراءات الإدارية والعمليات المحاسبية لاقتناء عقار وذلك من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: مراحل نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.

المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.

المبحث الثالث: الإجراءات الإدارية المعمول بها في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك لاقتناء عقار.

المبحث الرابع: الشروط والامتيازات حسب طبيعة القرض الممنوح للزبون لاقتناء عقار.

المبحث الخامس: العمليات المحاسبية لاقتناء العقار في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.

المبحث الأول: مراحل نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.

سعت الدولة من تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى تحقيق العديد من الأهداف ومن بينها هو جمع احتياطي الأموال المدخر عند السكان واستغلاله في تنشيط عجلة البناء والتشييد خاصة أنه بعد الاستقلال عرفت الجزائر تبعية مفروضة عليها لفرنسا واستراتيجيتها الاستعمارية، وواجهت الدولة الجزائرية الفتية هذا التحدي بعد الاستقلال مباشرة بتأسيس مؤسسات مالية في مختلف القطاعات رغم نقص التأطير وعدم وجود قاعدة ونتج عن ذلك التفكير في كل فترة في تطوير الجهاز المالي للدولة ومن بينها المؤسسات البنكية، وسيتم التطرق في هذا المبحث على مراحل تطور نموذج الدراسة في هاته المذكرة من بدايته كصندوق ثم تحوله الى بنك و انفتاحه على السياسات والصيغ المختلفة لأنواع القروض العقارية والائتمان البنكي، لذلك تم تقسيم هذا المبحث الى عدة عناوين كالتالي:

المطلب الأول: تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

المطلب الثاني: المراحل المهمة في تاريخ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط. (كصندوق).

المطلب الثالث: مرحلة تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى بنك.

المطلب الأول: تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) بتاريخ 10 أوت 1964¹ وعلى إثر ذلك تم حل جميع صناديق التوفير الأخرى المتمثلة في صندوق التضامن للمقاطعات والبلديات في الجزائر (CSDCA)²، وقد وضع قانون 64-227 نشاطات الصندوق الوطني في المادة رقم 08³، ومن بين هاته النشاطات:

1- تركيز التوفيرات التي تجمعها المصالح البريدية باسم الصندوق الوطني.

2- إيجاد وتسيير أشكال من التوفير يقصد بها تشجيع السكنى.

3- التدخل لتسهيل التمويل لبناء السكنى في إطار برنامج السكن القروي.

4- منح قروض البناء في مقابل ضمان بالرهن.

تم تدشين أول وكالة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بشكل رسمي بتاريخ 01 مارس 1967 بولاية تلمسان، وبدأ التعامل بدفتر التوفير مع الزبائن بعد سنة من افتتاح الوكالة.⁴

¹ - المادة الأولى من القانون رقم: 64-227، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخ في: 1964/08/25، ص: 388.

² - Magazine CNEP News, N°19, Octobre 2004, P:08. (Magazine CNEP news: بنك/الاحتياط/بنك)

³ - الجريدة الرسمية، العدد 26، مرجع سبق ذكره، ص: 388.

⁴ - CNEP News, op.cit, P:08.

المطلب الثاني: المراحل المهمة في تاريخ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط. (كصندوق).

مر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك بعدة مراحل وقد عبرت هاته المراحل على تاريخ النظام البنكي الجزائري منذ نشأته بعد الاستقلال وسيتم تفصيل هذا التاريخ عبر الفروع التالية:

الفرع الأول: مرحلة 1966-1970.

من بين أهم أهداف الصندوق الوطني في هاته المرحلة هي تجميع مدخرات الزبائن في الدفاتر ومنح القروض العقارية الاجتماعية عن طريق رهن العقار وقد بدأ توسيع شبكة الوكالات بافتتاح وكالتين جديدتين و 575 نقطة تعامل على مستوى وكالات البريد.

الفرع الثاني: مرحلة 1971-1979.

شهدت هاته المرحلة تشجيع تمويل بناء السكن عن طريق منح القروض باستخدام مدخرات الزبائن وأموال الخزينة العمومية، حيث تم بيع أول السكنات المنجزة في هاته المرحلة لصالح حاملي دفاتر التوفير، ووصل عدد الوكالات سنة 1979 الى 46 وكالة عبر الوطن.

الفرع الثالث: مرحلة 1980-1989.

عرفت هاته المرحلة وضع برامج سكنية جديدة للمدخرين، وفي: 31 ديسمبر 1988 تم بيع 11590 سكنا لصالح المدخرين بالتقسيط، كما منح الصندوق الوطني قروض لصالح أصحاب المهن الحرة والعاملين في قطاع الصحة والتعاونيات ذات الخدمات المختلفة، وكذلك مالكي وسائل النقل، توسعت شبكة وكالات الصندوق الوطني الى 120 وكالة (منها 47 وكالة ولائية و 73 وكالة فرعية).¹

الفرع الرابع: مرحلة 1990-1997.

بعد الإصلاحات العميقة التي أجريت على الجهاز المصرفي في الجزائر سنة 1990، التي تمخض عنها قانون النقد والقرض رقم 10/90، بدأ التفكير في تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى بنك الإسكان مهمته الأساسية تمويل قطاع السكن خاصة والقطاع العقاري عموما. وقد قام البنك الدولي في بداية التسعينيات بإجراء معاينة في Cyband & Cooper وتشخيص نظام تمويل السكن مستعينا في ذلك بمكتب الخبرة سنة 1996، وكان من مجمل توصياته التي خرج بها هي تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) الى البنك الوطني للإدخار والقرض (BNEP).²

¹ - CNEP News, op.cit, P:09.

² - ربيع عبد الباقي، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له، مذكرة غاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2014-

عرفت هاته المرحلة توسع أكثر لشبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وارتفعت ودائع المدخرين. حيث وصلت عدد الوكالات في 31 ديسمبر 1990 الى 135 وكالة على مستوى الوطن و 2652 نقطة لمدخرين الصندوق الوطني في مكاتب البريد برأس مال قدره 82 مليار دينار (منها 34 مليار دينار في دفاتر التوفير عبر الوكالات و 48 مليار دينار في دفاتر التوفير عبر مراكز البريد) و 34 مليار دينار جزائري في دفاتر التوفير بالعملة الصعبة، وعدد القروض الممنوحة للزبائن تقدر بـ 80 ألف قرض بمبلغ يساوي 12 مليار دينار.¹

المطلب الثالث: مرحلة تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى بنك.

عرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عدة مراحل في تطوره كمؤسسة مالية عمومية ومن بينها مرحلة التحول الى بنك تجاري عمومي وهاته المرحلة تتكون من عدة أقسام ونوجزها كالتالي:

الفرع الأول: مرحلة 1997-2004.

غير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وضعيته القانونية وتحصل على الموافقة لممارسة نشاطه كبنك²، وهذا بموجب القرار رقم: 100 الصادر بتاريخ: 09 جوان 1997 عن وزير المالية، وأصبح يخضع للمواد 114 و 139 من القانون 10-90، كما أصبح بإمكانه القيام بالنشاطات والمهام المحددة في المواد من 110 الى 113 من نفس القانون³، وقد تحول الى شركة ذات اسهم برأسمال قدره 14 مليون دينار جزائري، وبعدها كانت وظائفه تنحصر في جمع (الودائع) وتمويل المشاريع السكنية باعتباره قطاع عام مرتبط بجمع الادخارات الأسرية وتمويل العقار، أصبح بحكم طابعه التجاري يقوم باستثمارات في قطاعات أخرى عدا السكن.⁴

وفي هاته المرحلة ارتفع عدد الوكالات الى 200 وكالة و 3200 نقطة لمدخري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك في مكاتب البريد على مستوى كامل التراب الوطني.⁵

الفرع الثاني: مرحلة بين سنة 2004 الى 2018.

في 31 ماي 2005 قررت الجمعية الغير عادية تمويل الاستثمارات في قطاع العقار بإعطاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك امكانية تركز أكثر في تمويل البنايات التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لاسيما لإنجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني إداري وصناعي.⁶

2015، ص: 57-58.

¹-CNEP News, op.cit, P:09.

²-Ibid, P:09.

³- قسول سفيان وآخرون، دراسة في سلوك المستهلك البنكي- حالة بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مجلة الابداع، المجلد 09، العدد 01، 2019، ص: 278.

⁴- ربيع عبد الباقي، مرجع سبق ذكره، ص: 58.

⁵CNEP News, op.cit, P:09.

⁶- قسول سفيان وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 278.

وفي 28 فيفري 2007 قررت الجمعية العامة العادية المرتبطة بإعادة التمرکز الاستراتيجي للبنك السماح بما يتعلق بالقروض العقارية للخواص، القروض الرهنية، والقروض الاستهلاكية، كما تم قرار منح القروض بصفة أولوية أساسية للموفرين وبصفة ثانوية للغير موفرين، وكذلك تمويل الترقية العقارية وإنجاز برامج سكنية موجهة حصريا للموفرين.¹

الفرع الثالث: مرحلة بين سنة 2018 الى 2022.

في سنة 2018 ارتفع رأسمال البنك من 14 الى 46 مليار دينار جزائري، وما تميزت بها هاته المرحلة دخول صيغة الصيرفة والتمويل التشاركي ثم الصيرفة والتمويل الاسلامي، والى غاية 31 ديسمبر 2020، ارتفع عدد الوكالات الى 219 وكالة و 15 مديرية جهوية، و 200 موزع آلي للأوراق النقدية (DAB)، و 47 شباك تمويل إسلامي، ووكالة واحدة إسلامية، و 16 وكالة آلية، و أكثر من 9 مليون زبون.²

المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.

إن لصورة الهيكل التنظيمي دور فعال في فهم تطور الميكانيزمات الإدارية للتحكم في التسيير وإصدار القرارات واتباع السياسة الإئتمانية الخاصة بالبنك، وحتمًا سنجد أن الهيكل التنظيمي على مستويات مختلفة من مراكز التسيير قد تغير وتطور عبر فترات مختلفة حسب الإمكانيات البشرية المتوفرة واللوائح والقوانين الصادرة في كل مرحلة سواء أكانت قوانين داخلية أو عن طريق مصادر القرار المالي مثل مجلس النقد والقرض وبنك الجزائر، ولإعطاء صورة واضحة على تطور سياسيات البنك خاصة من ناحية مصالح الإنتاج والاستغلال (الإقراض والائتمان واستقطاب الزبائن) سيتم في هذا المبحث عرض آخر صور للهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك على مستوى المديرية المركزية بالجزائر العاصمة، وعلى مستوى المديرية الجهوية بشبكة غرداية، وعلى مستوى الوكالة بولاية الوادي.

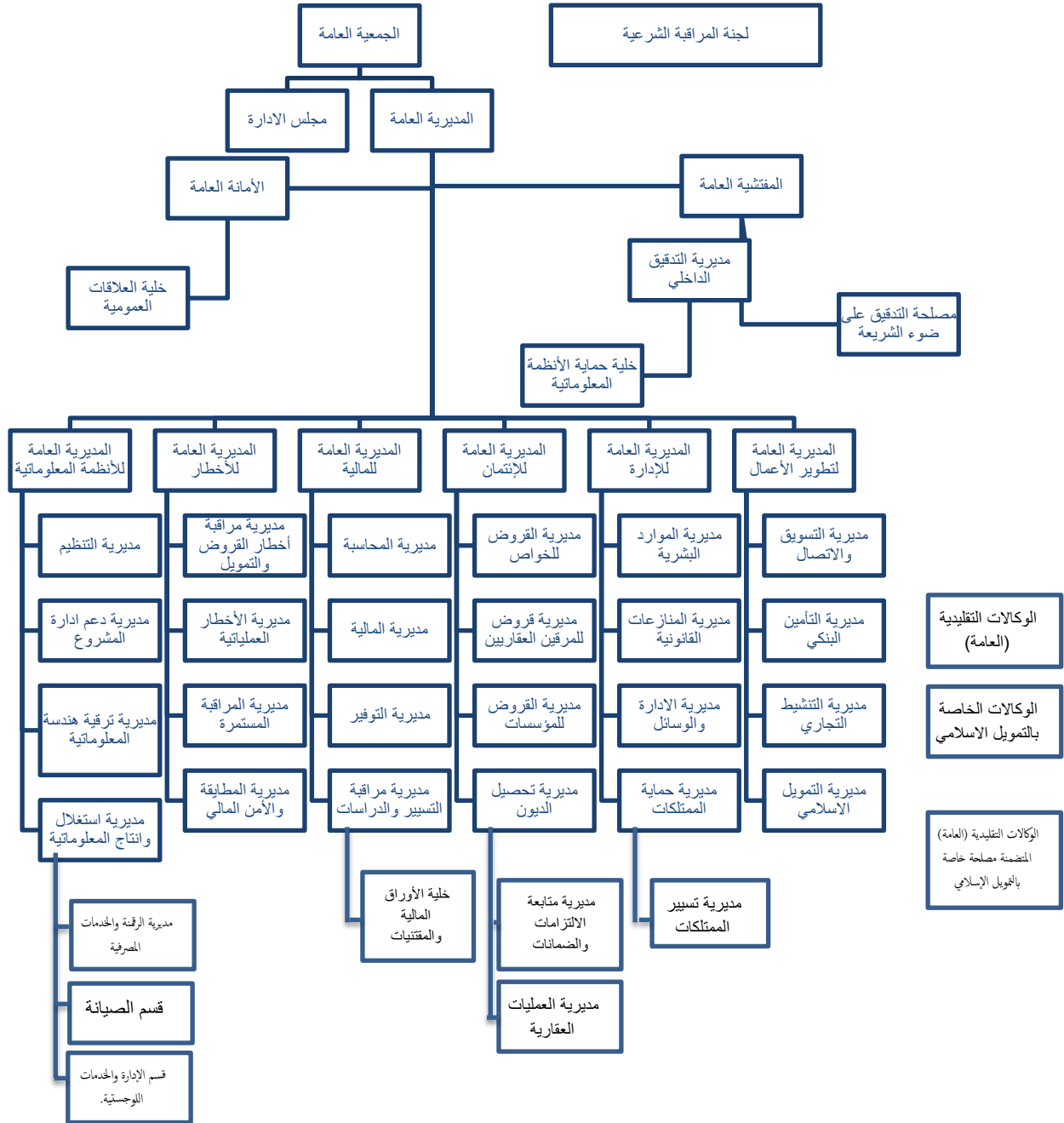
¹ - قسول سفيان وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 278.

² - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك، الصفحة الرئيسية، تاريخ الاطلاع: 2022/06/07، 10.00 سا.

المطلب الأول: الهيكل التنظيمي على مستوى مركزي.¹

الشكل رقم 2: يوضح الهيكل التنظيمي على مستوى مديرية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.(مقرها الجزائر العاصمة)

مصدر الشكل رقم 02: مطبوعة تكوين خاصة بمديرية التمويل الاسلامي بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك بتاريخ: 2020/09/30.

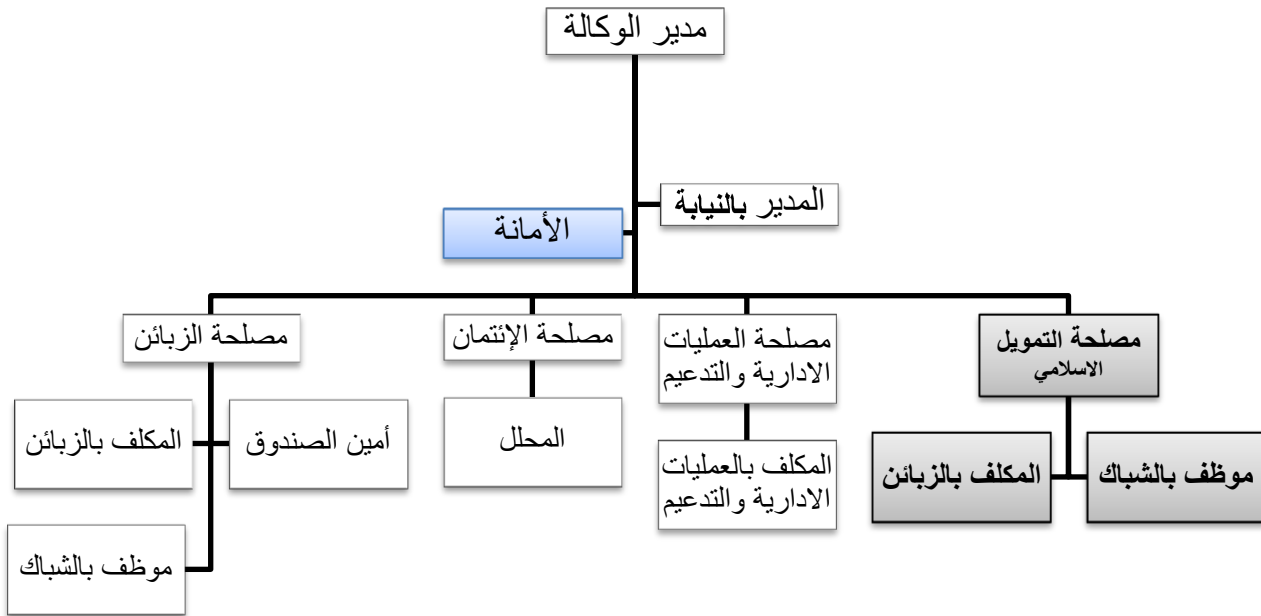


¹ - الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 24 مارس 2020، ص: 34. (توضيح المادة 18 من النظام رقم: 20-02 المؤرخ في: 15 مارس 2020، أنه تضمن استقلالية شبايك الصيرفة الاسلامية من خلال هيكل تنظيمي ومستخدمين مخصصين حصريا لذلك. بما في ذلك على مستوى شبكة البنك أو المؤسسة المالية).

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي على مستوى الوكالة.

تنقسم أنواع الوكالات في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك الى ثلاثة أنواع: وكالة نوع أ (A)، والوكالة نوع ب (B)، والوكالة نوع ج (C)، وأساس هذا التقسيم هو عدة معايير تتعلق ب: -عدد السكان في المنطقة (أو البلدية) التي افتتحت فيها الوكالة- عدد حسابات الزبائن (حسابات التوفير أو حسابات شخصية أو تجارية) - عدد القروض الممنوحة للزبائن، والهدف من هذا التقسيم هو تقديم خدمة عمومية وتجارية أحسن للزبون بزيادة عدد الموظفين وتقريب وتحسين الخدمات البنكية للمواطن، وتندرج وكالة الوادي في نوع وكالة نوع أ (A) حسب المخطط التالي¹:

الشكل رقم 3: يوضح المخطط الهيكلي لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك



*

مصدر الشكل رقم 03: مطبوعة تكوين خاصة بمديرية التمويل الاسلامي بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك بتاريخ: 2020/09/30.

¹ - تتكون وكالة الوادي من 11 موظف موزعين على مختلف المصالح الموجودة، وما زال تفعيل هذا المخطط في انتظار هيكلة مصلحة التمويل الاسلامي بموظفين مستقلين.

المبحث الثالث: الإجراءات الإدارية المعمول بها في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك لاقتناء عقار.

إن مدة عامل الفترة الذي يصل الى أكثر من 30 سنة من عمر القرض العقاري جعل من أهمية الاجراءات الادارية أولوية قصوى في تركيز إدارة البنك على وضع تفاصيل دقيقة ومهمة لسير هاته الاجراءات وتحديدتها في كل فترة ومتابعة ملف الزبون سواء من ناحية التحصيل أو من ناحية الحصول على المعلومات الصحيحة في فترة وجيزة ومن طرف أي موظف مكلف بمتابعة ملف القروض أو من طرف موظفي المراقبة الداخلية والتدقيق أو من طرف هيئات المراقبة الخارجية، لذلك تم اعتماد عدة عنوانين لهذا المبحث لشرح هاته الاجراءات المعتمدة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك في مطلبين اثنين كالتالي:

المطلب الأول: تنظيم وارشفة الوثائق في ملفات القروض.¹

إن تنظيم وأرشفة ملفات القروض من بين أهم الإجراءات الادارية المنظمة لعملية منح وتحصيل القروض للزبائن، وتعتبر وسيلة تلجأ إليها هيئات الحوكمة في عمليات المراقبة الداخلية والتدقيق في ملفات منح القروض، وهاته الإجراءات دقيقة بتفاصيلها وصارمة في التنفيذ وتصدر على شكل قرارات داخلية مؤرخة وممضاة من طرف المدير العام للبنك.

الفرع الأول: أنواع الوثائق المطلوبة في ملف القرض.

تقسم الوثائق المطلوبة في ملف القرض الى 04 أنواع وهي:

- الوثائق حسب نوع القرض الممنوح (للخواص، للتجار، للمهنيين...)
- الوثائق الخاصة بالدراسة المالية للقرض الممنوح.
- الوثائق المتعلقة بنتيجة منح القرض (قرار المنح- الاتفاقية- جدول اهتلاك القرض..).
- الوثائق الخاصة بكل المراسلات الادارية بين البنك والزبون.

الفرع الثاني: ترتيب ملف القرض.

ترتب الوثائق الخاصة بملف قرض الزبون الى 05 ملفات فرعية وهي: الوثائق الإدارية و الوثائق التقنية ووثائق الضمان ووثائق التحصيل ووثائق المتابعة.

أولاً: الملف الفرعي (أ): الوثائق الإدارية.

¹ – Recueil de textes réglementaires, Décision réglementaire n°387/2002, p:26.

(مجلد اللوائح والقرارات الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (Recueil de texte réglementaires:)

ويضم هذا الملف الوثائق الضرورية عند طلب القرض من طرف الزبون وينقسم الى نوعين:

- النوع الأول: الوثائق المعروفة بالزبون.

جدول رقم 5: يوضح الوثائق المعرفة بالزبون.

الرقم	إسم الوثيقة	مصدر الوثيقة	الغرض من الوثيقة
01	طلب القرض	إدارة البنك	توضيح نوع القرض المطلوب.
02	وثائق الحالة المدنية (شهادة الميلاد وشهادة عائلية).	البلدية	توضيح هوية الزبون
03	السجل التجاري للنشاطات التجارية	السجل التجاري	توضيح نشاط الزبون
04	إثبات الدخل (كشف الراتب، التصريح بالدخل، الوثائق الجبائية).	محل العمل أو ممارسة النشاط أو مصالح الضرائب.	التصريح بدخل الزبون
05	كشف الحساب البنكي أو البريدي لدخل الزبون.	البنك أو البريد	إثبات الدخل المصرح به.
06	إثباتات الدخل للمرافق ¹	نفس المصادر السابقة	نفس الأغراض السابقة

*من إعداد الطلبة.

- النوع الثاني: الوثائق المتعلقة بطبيعة القرض المطلوب.

جدول رقم 6: يوضح الوثائق المتعلقة بطبيعة القرض المطلوب.

الرقم	إسم الوثيقة	مصدر الوثيقة	الغرض من الوثيقة
01	نسخة من وثائق الملكية	م/ أملاك الدولة	إثبات الملكية الموثقة
02	رخصة البناء	البلدية	التصريح بانطلاق أشغال البناء
03	تقييم الأشغال أو المخططات المطلوب تمويلها	المهندس المعماري ²	توضيح تفاصيل الأشغال المراد تمويلها

¹ - المرافق: وهو شريك الزبون في القرض وعادة ما تكون زوجته أو أحد أقاربه ويستعين بهم الزبون لرفع مستوى القرض المطلوب، ويطلب البنك من المرافق نفس الوثائق التي يطلبها من صاحب القرض.

² - وهو المهندس المعماري المعتمد من طرف البنك، يتم اختياره من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك عن طريق مسابقة دورية بين المهندسين المشاركين.

04	الشهادة السلبية للرهن	المحافظة العقارية	إثبات أن العقار موضوع التمويل عن طريق الشراء أو البناء ليس مرهونا.
05	وثيقة إخطار بتخصيص مسكن للخواص في حالة تحويل ملكية سكن.	الطرف المتنازل عن السكن (أمالك الدولة..)	إثبات مرجع قانوني للتنازل عن السكن
06	عقد البيع عن طريق المخطط بالتقسيم	المركبي العقاري	إثبات وجود عقد بيع أولي عن طرق المركبي العقاري.
07	وعد بالبيع	الخواص - مركبي عقاري	إثبات وجود وعد بالبيع للعقار وتحصيل ثمنه عن طريق قرض بنكي
08	البطاقة التقنية للمشروع	المهندس المعماري المعتمد من طرف البنك	في حالة تمويل البنك لمشاريع المركبين العقاريين أو القروض الموجهة للمؤسسات لتوضيح الكشف الكمي والتقديري للمشروع
09	الوثائق المالية (الميزانية، حسابات النتائج، الوثائق الجبائية والشبه جبائية.	مصلحة الضرائب والجبائية	في حالة تمويل المتعاملين الإقتصاديين مثل التجار، الشركات، المقاولات، لتوضيح الدخل الصافي للتجار والمؤسسات.
10	تقرير الخبرة وتقييم العقار الممول	المهندس المعماري المعتمد من طرف البنك.	توضيح التفاصيل التقنية والمالية للعقار محل تمويل البنك.

*من إعداد الطلبة.

ثانيا: الملف الفرعي (ب): الوثائق التقنية.

وهي كل الوثائق الخاصة بالدراسة والقرارات المتعلقة بنوعية طلب القرض.

جدول رقم 7: يوضح الوثائق التقنية في ملف القرض

الرقم	إسم الوثيقة	مصدر الوثيقة	الغرض من الوثيقة
01	الكشوف التقنية	المهندس المعماري المعتمد من طرف	توضيح التفاصيل التقنية للعقار الممول عن طريق قرض بنكي.

	البنك		
02	مخاضر اجتماعات لجان القروض ¹	لجنة القروض في البنك	توضيح القرارات الخاصة بالموافقة على منح وتحديد سقف القرض.
03	طلب تصريح مركز المخاطر التابع لبنك الجزائر	الصندوق الوطني	طلب توضيح وضعية الزبون اتجاه البنوك الجزائرية الأخرى. ²
04	التصريح بالسحب الآلي للأقساط الشهرية عند التحصيل عند ملاء استثمار طلب القرض	الزبون	موافقة الزبون على السحب الآلي من حسابه في الآجال القانونية لتسديد القسط الشهري.
05	الرد على طلب تصريح مركز المخاطر التابع لبنك الجزائر	بنك الجزائر	توضيح وضعية الزبون اتجاه البنوك الجزائرية الأخرى.

*من إعداد الطلبة.

ثالثا: الملف الفرعي (ج): وثائق الموافقة على القرض.

ويشمل هذا الملف كل الوثائق الخاصة بموافقة لجنة القروض على منح القرض للزبون، وينقسم هذا الملف الى قسمين، قسم أول خاص بوثائق منح القرض وقسم ثان يتعلق بالوثائق التي تصدر في حالة ما إذا عرف هذا الملف معالجة استثنائية لوضعية القرض.

- القسم الأول: الوثائق الخاصة بموافقة لجنة القروض على منح القرض.

جدول رقم 8: يوضح الوثائق الخاصة بموافقة لجنة القروض على منح القرض.

الرقم	إسم الوثيقة	مصدر الوثيقة	الغرض من الوثيقة
-------	-------------	--------------	------------------

¹ - توضيح: تنقسم اللجان المانحة للقروض الى أربع أقسام، وكل قسم يتكون من رئيس وأعضاء اللجنة، القسم الأول: على مستوى الوكالة ويتكون أعضاء اللجنة من مدير الوكالة (رئيس اللجنة) ونائب مدير الوكالة ورئيس مصلحة القروض ورئيس مصلحة الادخار والمكلف بالدراسات القانونية. والقسم الثاني: على مستوى المقر الجهوي (مقر الشبكة في ولاية غرداية) ويتكون أعضاء اللجنة من مدير الشبكة (رئيس اللجنة) و نائب المدير ورئيس قسم القروض ورئيس قسم الادخار ورئيس مصلحة المنازعات وممثل المفتشية الجهوية. والقسم الثالث على مستوى المديرية وتتكون من نائب المدير العام المكلف بالقروض (رئيس اللجنة) و مدير تمويل المؤسسات مدير تمويل المرقين و مدير القروض الموجهة للأفراد ومدير التحصيل ومدير الدراسات القانونية والمنازعات ومدير مديرية التمويل. والقسم الرابع: هي اللجنة المركزية للقروض وتتكون من الرئيس المدير العام للبنك (رئيس اللجنة) ونائب المدير العام المكلف بالقروض و نائب المدير العام المكلف بالتمويل والمحاسبة و نائب المدير العام المكلف بالإدارة و نائب المدير العام المكلف بالإدارة نائب المدير العام المكلف بنظام المعلوماتية ونائب المدير العام المكلف بالتنمية. أنظر:

Centre d'études bancaires appliquées, support de cours "crédit hypothécaire aux particuliers", CNEP/banque, Avril 2009.

² - توضيح: يوجه هذا الطلب الى مركز المخاطر التابع لبنك الجزائر لتوضيح وضعية الزبون خاصة من ناحية استفادته من قروض أخرى من فروع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك الموجودة على مستوى كامل التراب الوطني والبنوك الجزائرية الأخرى، ليتمكن البنك من تحديد قدرة الزبون على تسديد القرض العقاري الذي طلبه وصحة تصريحاته التي أدلى بها الى البنك حول وضعيته اتجاه الفروع أو البنوك الأخرى.

01	قرار منح القرض	لجنة القروض بالبنك	اثبات الموافقة على القرض الذي سيمنح للزبون.
02	اتفاقية منح القرض مصادق عليها من طرف الزبون ومدير البنك	البنك (مدير البنك)	توضيح تفاصيل القرض الممنوح للزبون واثبات الموافقة على الاتفاقية من الطرفين (البنك والزبون).
03	التصريح بالموافقة على التحصيل الآلي من الحساب البنكي أو الحساب البريدي للأقساط الشهرية للقرض. ¹	الزبون	عدم تأخر الزبون في دفع مستحقاته الشهرية.
04	الوثائق الإدارية المكونة للوضعيات المالية الخاصة بالأشغال المنجزة.	المركبي العقاري والمؤسسات والمهندس المعتمد.	توضيح طبيعة والمبالغ المالية للأشغال المنجزة.
05	الوثائق المحاسبية الخاصة بالقروض الممنوحة و للمساهمة الشخصية للزبون.	إدارة البنك	توضيح كل العمليات المحاسبية الخاصة بمنح القرض للزبون المنجزة من طرف موظفي البنك.

*من إعداد الطلبة.

- القسم الثاني: الوثائق التي تصدر في حالة معالجة استثنائية لوضعية القرض.

جدول رقم 9: يوضح الوثائق التي تصدر في حالة معالجة استثنائية لوضعية القرض

الرقم	اسم الوثيقة	مصدر الوثيقة	الغرض من الوثيقة
01	ملحق تغيير نسبة الفائدة المطبقة على القرض. ²	الصندوق الوطني	توضيح نسبة الفائدة الجديدة المطبقة على قرض الزبون.
02	إعادة برمجة ديون الزبون بزيادة مدة تحصيل الأقساط الشهرية	الصندوق الوطني	توضيح مدة تحصيل المبرمجة والأقساط الشهرية الجديدة.

¹-توضيح: يتم التحصيل الآلي للأقساط الشهرية إما من حساب الزبون في مركز البريد أو من حسابه البنكي في البنوك الأخرى عندما يتم تحويل دخله الشهري الى حسابه، ويمكن للزبون (خاصة التجار والحرفيين...) أن يفتح حساب بنكي في وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك ويقوم بإيداع قسطه الشهري في حسابه البنكي في الوكالة كل شهر لكي يتم التحصيل الآلي لقسطه الشهري أو يقوم بعملية التحصيل العادي (اليديوي) بإيداع قسطه الشهري على مستوى مصلحة التحصيل.

²-توضيح: من بين السياسات المستعملة في البنوك هو تشجيع واستقطاب شرائح مختلفة من المجتمع للاستفادة من القروض العقارية وذلك بتخفيض سعر فائدة القروض ويكون عادة هذا التخفيض بشكل رجعي.

03	طلب قرض إضافي (تكميلي) والزبون	توضيح سبب هذا القرض الإضافي.
	والوثائق التبريرية لهذا القرض	

*من إعداد الطلبة.

ثالثا: الملف الفرعي (د): وثائق ملف الضمان.

يتكون هذا الملف من الوثائق الضرورية التي تثبت ضمان القرض بالنسبة للبنك.

جدول 10: يوضح الوثائق الضرورية التي تثبت ضمان القرض بالنسبة للبنك

الرقم	إسم الوثيقة	مصدر الوثيقة	الغرض من الوثيقة
01	شهادة الرهن. ¹	المحافظة العقارية	إثبات أن العقار موضوع القرض هو مرهون لصالح الصندوق الوطني.
02	شهادة التأمين	مؤسسات التأمين	إثبات أن القرض الممنوح للزبون مؤمن حسب العقد.
03	قائمة الكميالات المصادق عليها.	صاحب الكميالة	وضع الكميالات المستحقة على أجل كضمان للقرض الممنوح.
04	مختلف الضمانات الأخرى	حسب المصدر	يعتمد البنك ضمانات أخرى للقرض يطرحه الزبون حسب القوانين المراسيم المعمول بها.

*من إعداد الطلبة.

الفرع الثالث : لمحة عامة على عملية التأمين على القرض.

يعد التأمين على القرض العقاري من بين أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين نظرا لأهمية هذا التأمين في حماية البنوك من خطر عدم وفاء الزبائن لمستحقاتهم وتشجيعهم على منح القروض العقارية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى تشجيع الزبائن على اقتناء منتوج البنوك من القروض العقارية وتأمينهم في حالة عدم القدرة على السداد عند وقوع طارئ ما غير متعمد خلال فترة دفع أقساطهم الدورية.

¹ - توضيح: يتم تسجيل هذا الرهن القانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها، ويقوم البنك بتسجيل هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بتقديم جدولين منصوص عليهما في المادة 93 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري. أنظر: المادة 96، قانون رقم 02-11 المؤرخ في 2002/12/24 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، عدد 86، المؤرخة في: 2002/12/25، ص: 35-36.

وينقسم التأمين على القرض الى نوعين:

- النوع الأول: التأمين من أجل ضمان القرض العقاري لصالح البنك¹.

وتتكفل به شركة ضمان القرض العقاري (Société de Garanti du Crédit Immobilier)²، ويقتطع مبلغ الضمان³ مرة واحدة فقط بعد إمضاء اتفاقية منح القرض بين البنك والزبون.

- النوع الثاني: التأمين من أجل ضمان القرض العقاري لصالح الزبون.

وتتكفل به شركتين هما شركة كارديف الجزائر (CARDIF-El-Djazair)⁴ وهي فرع جمع BNP Paribas، والشركة الثانية هي "شركة لايف الجزائر" وتسمى "تالا" (TALA)⁵، والفرق بين تأمين الشركتين أن شركة "تالا" تتكفل فقط بتأمين قروض الزبائن المنتمين الى مختلف أسلاك الأمن والجيش، أما شركة "كارديف" فهي تؤمن قروض الزبائن المنتمين الى القطاعات الأخرى المختلفة.

رابعا: الملف الفرعي (ه): الوثائق الخاصة بمتابعة عملية التحصيل.

بعد الموافقة على مبلغ القرض من طرف البنك وتحويله الى حساب الزبون على شكل أقساط أو دفعة واحدة وهذا حسب نوعية القرض الممنوح⁶، تبدأ مرحلة تحصيل القرض بأقساط شهرية على مدة زمنية موضحة

¹-توضيح: تحدف شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) أساسا الى ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل شراء أو بناء مسكن في حالة عجز المقرض على السداد، فالشركة تتدخل على مستوى البنوك وليس لها علاقة بالزبون. (أنظر: حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، المجلد 07، العدد 02، جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر)، جوان 2021، ص: 1034).

²- توضيح: التعريف بشركة ضمان القرض العقاري (SGCI): تم إنشاء هذه الشركة بتاريخ: 1997/10/05 وهي مؤسسة عمومية اقتصادية، وتأخذ شكل شركة ذات اسهم، اعتمدت شركة ضمان القرض العقاري بقرار وزاري مؤرخ في: 18 مايو سنة 1999، وساهم في تأسيسها 05 بنوك هي: -الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك-بنك الفلاحة والتنمية والريفة- القرض الشعبي الجزائري- البنك الخارجي الجزائري بالإضافة الى 04 شركات تأمين، وتهدف هاته الشركة الى تشجيع البنوك والمؤسسات المالية المساهمة في التمويل العقاري بكافة أنواعه وتقديم الضمانات اللازمة في حالة وقوع مخاطر مالية وذلك بمتابعة المنازعات القانونية للبنوك والمؤسسات المالية وتحل محلهم في عمليات استرجاع الديون. (أنظر: القرار المؤرخ في 1999/05/18 يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري الجريدة الرسمية، العدد 41، 1999/06/27، ص: 10. أنظر: رحامي ثامر، تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل متطلبات شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2014، ص: 63).

³- توضيح: تقدم شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) صورتين للتأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد وهما: 1- التأمين أو الضمان البسيط: يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار النهائي للمقرض ويؤمن على نوعين من التغطية وهما التغطية المحدودة والتغطية الشاملة. 2- التأمين أو الضمان الكلي: يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار المؤقتة أو نتيجة تأخر في تسديد المستحقات في الآجال المحددة. (أنظر: قورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 11، جوان 2020، ص: 49-50).

⁴- توضيح: وقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك مع شركة التأمين كارديف الجزائر (Cardif El-Djazair) فرع مجمع (BNP Paribas) يوم 25 مارس 2008 في الجزائر العاصمة على اتفاقية شراكة تدخل ضمن إطار التأمين المصري، فقد تم تحديد العديد من المنتجات التي تغطي تأمين القروض الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك على الحياة وضد العجز عن العمل أو البطالة والتأمين ضد الكوارث الطبيعية والأخطار المتعددة للسكن. (أنظر: جلول بن قشوة، زينب الرق (Ereg)، الإبداع التكنولوجي كمدخل لتعزيز الميزة التنافسية لبنوك التأمين، حالة بنك التأمين" الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "بنك" (CNEP) وكارديف الجزائر (CARDIF-el djazair)، ص: 22.

⁵- توضيح: تأمين لايف الجزائر "تالا" (TALA): هي شركة ذات أسهم، فرع للشركة الجزائرية للتأمينات (CAAT) بالشراكة من بنك الجزائر الخارجي (BEA) والصندوق الوطني للاستثمار، تم اعتمادها في 2011/04/17، رأسمالها يعادل مليار دينار جزائري، ورقم أعمالها سنة 2016 يقدر بـ 2.191 مليون دينار جزائري.

⁶- توضيح: يتم تحويل القرض الممنوح من طرف البنك الى حساب الزبون إما، أولا: على شكل أقساط مثل حالة قرض من أجل البناء للخواص وعادة ما يستفيد الزبون من هذا القرض على شكل ثلاث دفعات فتحويل للزبون الدفعة الأولى من القرض ثم بعد انتهائه من أشغال البناء للشرط الأول تحول له الدفعة الثانية ثم بعد انتهائه من أشغال البناء للشرط الثاني تحول له الدفعة الثالثة. ثانيا: على شكل قسط واحد مثل حالة قرض من أجل شراء سكن أو أرض للبناء.

في العقد المبرم بين البنك والذبون، ويضم الملف الفرعي (هـ) كل الوثائق المتعلقة بمرحلة تحصيل القرض وهي كالتالي:

جدول 11: يوضح الوثائق الخاصة بمتابعة عملية التحصيل

الرقم	اسم الوثيقة	مصدر الوثيقة	الغرض من الوثيقة
01	جدول إهلاك القرض	البنك	توضيح الأقساط الشهرية للقرض ¹
02	إشعار تحصيل أقساط التسديد	البنك أو البريد	توضيح الأقساط الشهرية المسددة من طرف الذبون.
03	المراسلات الموجهة الى الذبون	البنك	تنبيه الذبون في حالة تأخره عن دفع أقساط القرض في مواعيدها الشهرية.
04	مراسلات إنذار للذبون	البنك	وهو إنذار الذبون بأنه دخل في مرحلة عدم تسديد مستحقاته الغير مسموح بها وعليه أن يسوي جميع ديونه الغير مستحقة في آجال محددة.
05	قرار إعادة هيكلة المستحقات الشهرية بالتراضي.	بين البنك والذبون	توضح إعادة هيكلة المستحقات الشهرية للذبون. ²
06	شهادة التحصيل	البنك	يمنح البنك للذبون شهادة تحصيل القرض الجزئي أو الكلي عند الطلب.
07	شهادة رصيد القرض	البنك	يمنح البنك للذبون شهادة توضح رصيده المتبقي من القرض الممنوح عند الطلب.
08	شهادة رفع اليد عن الضمان	البنك	توضح رفع البنك يده عن العقار المرهون كضمان للقرض الممنوح للذبون. ³

*من إعداد الطلبة.

¹-توضيح: يبين جدول إهلاك قرض الأقساط الشهرية التي يجب أن يحصلها البنك من الذبون على مدة القرض وتكون الأقساط الشهرية متساوية، والقسط الشهري يتكون من رأس المال و سعر الفائدة والرسم على القيمة المضافة والقسط الشهري للتأمين على القرض.

²-توضيح: عادة ما تكون هيكلة الديون بسبب تخلف الذبون في دفع أقساطه الشهرية للقرض، ويلجأ البنك في هاته الحالة الى مراعاة ظروف الذبون وإعادة النظر في أقساطه الشهرية، وذلك بتخفيضها وزيادة فترة الاستحقاق، ويتحمل الذبون رسوم التأخير عن دفع الأقساط الشهرية السابقة.

³-توضيح: تمنح للذبون شهادة رفع اليد عن الضمان لتسليمها للمحافظة العقارية لرفع الرهن عن العقار المرهون بسبب القرض الممنوح من طرف البنك. وقد يلجأ البنك الى تحصيل ديونه عند عدم وفاء المدين (الذبون) بالتزاماته في التاريخ المحدد بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 06-132 المؤرخ في: 2006/04/3 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى. (أنظر: الجريدة الرسمية، عدد 21، المؤرخة في 2006/05/5، ص: 20).

خامسا: الملف الفرعي (و): الوثائق المختلفة.

وهي نسخ من المراسلات الصادرة والواردة بين البنك والزبون المنبثقة من مختلف الملفات الفرعية وتكون مرتبة ترتيبا متسلسلا حسب التاريخ الصادر أو الوارد.

الفرع الثالث: حافظ الوثائق.

وهو حافظ كل وثائق ملف القرض من بداية الإجراءات الإدارية لملف قرض الزبون الى نهاية فترة تحصيل أقساط القرض، وتكون كل حافظة للملف الفرعي ذات طبيعة كارتونية¹ ولون خاص حسب نوعية القرض ويحمل رقم ملف القرض وتكتب على الحافظة الرئيسية للملفات الفرعية المعلومات التالية:

- اسم الشبكة (مثال: شبكة غرداية).
- اسم ورقم الوكالة (مثال: وكالة الوادي 560).
- رقم الزبون والرقم التعريفي للقرض.
- نوعية القرض.
- رقم وتاريخ تسجيل طلب الزبون الموجود في وصل تسليم الملف.

أولا: الألوان المعتمدة لملفات القروض للحافظة الرئيسية (الخارجية).

لكي يتم التعريف بملف القرض بشكل سريع ومرن بالنسبة للموظفين أو بالنسبة لمصالح المراقبة الداخلية أو الخارجية أو لمصالح التدقيق تم اعتماد ألوان محددة للحافظ الخارجي البلاستيكي المجلد لملفات القروض حسب أنواعها كما يلي:

اللون الاحمر: للقروض الموجهة للمقرين العقاريين (CT 01).²

اللون الأصفر: للقروض العقارية الموجهة للخواص (CT 02).

اللون الأزرق: القروض الموجهة للمؤسسات (CT 03).

اللون الأخضر: للقروض الاستهلاكية (CT 04).

ثانيا: الألوان المعتمدة للحافظات الفرعية لملف القرض.

داخل الحافظة الرئيسية لملف القرض ملفات فرعية تشمل الوثائق حسب أنواعها- كما ورد سابقا-

¹-توضيح: يحفظ ملف الزبون في حافظة رئيسية بلاستيكية مجلدة مختلفة الألوان حسب نوع القرض والملفات الفرعية داخل الحافظة البلاستيكية تكون ذات طبيعة كرتونية بألوان متعددة حسب نوع الملف الفرعي لقرض الزبون.

²-توضيح: كذلك اعتمدت إدارة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك رموز خاصة ومقومة لكل ملف رئيسي أو فرعي لوثائق القروض للتمييز بين الملفات بمجرد النظر في هاته الرموز وذلك لتسهيل عمل الموظف في البنك و موظفي وهيئات المراقبة والتدقيق لملفات القروض.

ولتمكين الموظف من أداء عمله بشكل سريع وبمردودية عالية تم اعتماد ألوان مختلفة لكل ملف فرعي لكي يتعرف على نوعية الوثائق بمجرد النظر الى الملف عن طريق الألوان، وورد هذا التقسيم كما يلي:

❖ الملف الفرعي الأول للوثائق الإدارية باللون الوردي (CX 01).

- القسم الأول لملف الوثائق الإدارية الخاصة بالتعريف بالزبون باللون الأزرق (CX 02).

- القسم الثاني لملف الوثائق الإدارية الخاصة بطبيعة القرض الممنوح باللون الاصفر (CX 03).

❖ الملف الفرعي الثاني للوثائق التقنية باللون البرتقالي (CX 04).

❖ الملف الفرعي الثالث لوثائق الموافقة على القرض باللون البنفسجي (CX 05)، وينقسم الى قسمين:

- القسم الأول لملف الوثائق الإدارية الخاصة بموافقة لجنة القروض على منح القرض باللون الأبيض (CX 06).

- القسم الثاني لملف الوثائق الإدارية التي تصدر في حالة معالجة استثنائية لوضعية القرض باللون الأخضر (CX 07).

❖ الملف الفرعي الرابع لوثائق الضمان باللون الرمادي (CX 08).

❖ الملف الفرعي الخامس لوثائق التحصيل باللون البني (CX 09).

❖ الملف الفرعي السادس لمختلف الوثائق باللون البني الفاتح (CX 10).

المطلب الثاني: المراحل الإدارية لمنح القروض.

يقسم الهيكل التنظيمي لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك من الناحية العملية الى نوعين وهما الواجهة (Front Office) والخلفية (Back office)، وتعمل الواجهة على استقبال الزبون لمعرفة أي استفسار أو معلومة عن أي خدمة يريد من البنك، أما الخلفية فهي تعمل على تحقيق الإجراءات العملية لنوع الخدمة التي يريد الزبون، وبالنسبة لإجراءات القرض العقاري في البنك فإنه يمر بأربع مراحل وهي مرحلة استقبال الزبون ومرحلة معالجة ملف الزبون ومرحلة منح القرض للزبون ومرحلة المرافقة وتحصيل قرض الزبون، وسيتم التركيز في هذا المطلب على المراحل الثلاث الأولى فقط، أما المرحلة رقم واحد فهي تعالج في الواجهة والمرحلة الثانية والثالثة فتتم معالجتهما في الخلفية.

الفرع الأول: مرحلة استقبال الزبون.

عادة ما يلجأ الزبون الى البنك فإن أول استفسار يقع في ذهن الزبون هو مكونات الملف الإداري الذي يطلبه البنك للحصول على قرض عقاري، لذلك تخصص إدارة البنك موظف خاص لشرح هاته العملية وإقناع

الزبون للاستفادة من ميزة القروض العقارية الممنوحة وذلك حسب الشروط المبدئية المتوفرة في الزبون ويتم التركيز على المعلومات التالية¹:

- نوعية القرض العقاري المطلوب (بناء سكن، شراء أرض، شراء سكن، بناء محل تجاري....)
- الدخل الصافي للزبون.
- مبلغ القرض المطلوب أو قيمة العقار الذي يمنح من أجله القرض.
- عمر الزبون.

من أهم النتائج التي يجب أن يتحصل عليها الزبون هي:

- مبلغ القرض الممنوح بالنسبة الى دخله.
- القسط الشهري الذي يدفعه عند عملية تحصيل القرض.
- الفوائد التي تسحق مع الأقساط الشهرية.
- مدة تحصيل القرض.
- أهم المميزات التي يتحصل عليها الزبون عند حصوله على القرض.²

الفرع الثاني مرحلة معالجة ملف الزبون.

تتماز هاته المرحلة بخطوتين أساسيتين وهما:

- الخطوة الأولى: التأكد من عناصر القرض الأساسية (مبلغ القرض - فترة القرض - القسط الشهري للقرض) بناء على الوثائق الرئيسية المطلوبة في ملف القرض (مثل وثيقة كشف الراتب).
- الخطوة الثانية: تجميع كل الوثائق المطلوبة في ملف القرض والتأكد من صحة ودقة المعلومات الموجودة فيها.³

الفرع الثالث: مرحلة منح القرض للزبون.

تعتبر هاته المرحلة من أهم المراحل في المعالجة الإدارية لملف القرض للزبون وتتميز بما يلي :

- 1- إمضاء عقد منح القرض بين البنك و الزبون.
- 2- وضع العقار في وضعية الضمان برهنه لدى المحافظة العقارية.

¹- توضيح: عادة ما يكون سرد المعلومات بين الزبون وموظف البنك بشكل شفاهي ويمنح له مطبوعات اشهارية توضح تفاصيل الاستفادة من القرض بشكل مفصل، ومحاولة اقناع الزبون أكثر يكون هناك تبادل لأرقام الهواتف بين الموظف والزبون للإجابة عن أي استفسار.

²- توضيح: من أهم المميزات التي يمكن أن تقنع الزبون عند حصوله على القرض في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك هو قدرته على سداد القرض دفعة واحدة بعد فترة معينة من التحصيل ولا تحسب له الفوائد المستحقة للفترة المتبقية (التي سيسدد فيها قرضه المتبقى).

³- أنظر: الفرع الأول: أنواع الوثائق المطلوبة في ملف القرض. ((الفصل الثالث (الفصل التطبيقي)، المبحث الثالث، المطلب الأول)).

3- وضع البنك والزبون في وضعية تأمين بالنسبة لمخاطر عدم تسديد القرض بتسديد مصاريف التأمين لدى شركات التأمين المؤهلة لذلك.¹

4- متابعة عملية أشغال الإنجاز (في حالة قرض عقاري من أجل بناء سكن) ومنح القرض العقاري للزبون على شكل أقساط (03 أقساط على الأكثر) بعد التأكد من الانتهاء من أشغال الإنجاز.

المبحث الرابع: الشروط والامتيازات حسب طبيعة القرض الممنوح للزبون لاقتناء عقار.

تختلف الشروط والامتيازات الممنوحة للزبون من طرف البنك حسب طبيعة القرض المطلوب وبناء على قانون النقد والقرض والمراسيم المعمول بها من طرف الدولة الخاصة بالتسهيلات الممنوحة للمواطنين في منح قروض من أجل اقتناء عقار عن طريق مختلف الصناديق المختلفة لدعم السكن مثل الصندوق الوطني للسكن (CNL) و صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)....، لذلك سنعمل في هذا المبحث على توضيح أنواع القروض الممنوحة للزبائن وطريقة التمويل الإسلامي لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: القروض الممنوحة الى الخواص.

هذا النوع من القروض موجه للأشخاص من اجل التمويل الذاتي للعقار، وبصفة عامة هناك شروط وامتيازات يستفيد منها الزبون في كل أنواع القروض الموجه للخواص وهي كالتالي:

-الشروط:

- الجنسية الجزائرية.
- العمر بين 19 و 70 سنة .
- الإقامة في الجزائر أو خارج الجزائر.
- الحصول على دخل منتظم وكاف.

-الامتيازات:

- 1- فترة التحصيل تصل الى 30 سنة وسقف عمر المقترض يصل الى 75 سنة.
- 2- سعر فائدة القرض بين 7.75% و 6.50%.
- 3- يتم منح فترة تأجيل تسديد القرض من 03 أشهر الى 36 أشهر.

¹-توضيح: هناك العديد من شركات تأمين القروض العقارية (Cardif , TALA) وشركة ضمان القروض العقارية (SGCI) المتعاقدة مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك، لتأمين هذا المنتج البنكي (القرض العقاري). (أنظر: الفصل الثالث (الجانب التطبيقي)، المبحث الثاني: العمليات المحاسبية).

4- إمكانية رفع مبلغ القرض في حالة الحصول على شريك عنده دخل مستقر وكاف مثل الزوجة.

وتنقسم القروض الموجهة للخواص إلى عدة فروع وهي:

الفرع الأول: الحل العقاري للشباب.

هذا النوع من التمويل موجه لفئة الشباب ومن شروطه أن يكون عمر الزبون أقل من 40 سنة.

ومن الامتيازات التي يتحصل عليها الزبون في هذا النوع من القروض هو :

- تمويل القرض يصل إلى نسبة 100%.

- أسعار فائدة منخفضة للغاية.

ويكون هذا التمويل حسب أنواع القروض الموجهة للخواص كالتالي:

1- شراء سكن ترقوي.

2- شراء سكن ترقوي مدعم.

3- شراء سكن بصيغة البيع على المخطط.

4- شراء سكن من عند الخواص.

5- بناء وتوسعة سكن.

الفرع الثاني: القروض العقارية بنسب مدعومة.

وهي القروض الممنوحة مع نسب فائدة مخفضة (مدعومة من طرف الدولة) ويقع هذا التخفيض على

عائق الخزينة العمومية.

وتستخدم في القروض العقارية نسب فائدة مخفضة من طرف الدولة كالتالي:

1- نسبة 1%: في حالة أن الراتب الشهري أقل من 06 مرات الأجر القاعدي¹.

2- نسبة 3%: في حالة أن الراتب الشهري أكثر من 06 مرات الأجر القاعدي².

ويطبق هذا النوع من القروض على الصيغ التالية:

1- في حالة إقتناء (شراء) سكن في إطار برنامج السكنات المجمعة.

2- في حالة إقتناء (شراء) سكن في إطار برنامج السكن الريفي المنجز من طرف مرقى عقاري على شكل

¹-توضيح: الأجر القاعدي المعمول به حاليا هو 18.000 دج أي أن نسبة 1% تطبق على الزبون الذي يبلغ راتبه الشهري أقل من 108.000.00 دج (108.000=06×18.000 دج).

²- توضيح: تطبق على الزبون الذي يفوق راتبه الشهري 108.000.00 دج.

مجمعات في مناطق الجنوب والهضاب العليا.

3- في حالة بناء سكن ريفي.

الفرع الثالث: القروض العقارية ذات طبيعة تجارية ومهنية.

وهو القرض الموجه للشراء أو البناء أو التهيئة أو التوسعة للمحلات التجارية أو المهنية.

ومن أهم الامتيازات التي يتحصل عليها الزبون في هذا النوع من القروض هو تمويل مالي يصل الى نسبة 90% من قيمة الأرض موقع البناء.

الفرع الرابع: القروض الموجهة للسكن.

هو التمويل الخاص بالقروض الموجهة لبناء سكن وله نفس شروط وامتيازات نوع القرض الخاص بالشباب (الحل العقاري للشباب) إلا أن شرطي العمر (أقل من 40 سنة) ونسب فائدة مخفضة اللذان يمتاز بهما الحل العقاري للشباب لا يدخلان في هذا النوع من القرض الموجه للسكن وينقسم هذا التمويل الى 06 أنواع وهي :

- قرض من أجل بناء سكن.
- قرض من أجل التوسعة الأفقية والعمودية للسكن
- قرض من أجل شراء قطعة أرض لبناء سكن.
- قرض من أجل تهيئة سكن.
- قرض من أجل شراء مسكن على المخطط.
- قرض من أجل شراء من عند الخواص.

المطلب الثاني: القروض الممنوحة الى المؤسسات.

وهي القروض العقارية التي تمنح الى المؤسسات ذات الطابع الخاص أو الطابع المعنوي وتمارس نشاطا تجاريا أو صناعيا أو في إطار نشاط الخدمات وتنقسم الى عدة فروع منها القروض الطويلة الأجل وقروض متوسطة الأجل وقروض الملك التجاري.

الفرع الأول: قروض طويلة الأجل.

يتميز هذا النوع من القروض بمدة تحصيل بين 07 الى 12 سنة، ويستفيد الزبون من خلال هذا النوع من القروض بما يلي:

- تمويل يصل الى 80% من مجموع تكاليف المشروع.
- نظام دفع الأقساط يكون خلال كل 03 اشهر.

- بداية دفع الأقساط تكون بين 06 الى 48 شهر من بداية منح القرض.
- للزبون الحق في الاستفادة من وضع رهن قانوني كضمان آخر للقرض الممنوح له وهي: وعاء عقاري آخر، رأس مال لشركة ذات مسؤولية محدودة أو أسهم لشركة مساهمة، رهن على عتاد متحرك، رهن حيازة على الآلات، ضمانات مالية (FGAR, CGCI).

الفرع الثاني: قروض متوسطة الأجل.

- يتميز هذا النوع من القروض بمدة تحصيل بين 02 الى 07 سنوات. ويستفيد الزبون كذلك من نفس الامتيازات التي تمنح في القروض طويلة الأجل.

الفرع الثالث: قروض الملك الإيجاري.

- يتميز هذا النوع من القروض بين 03 الى 15 سنة، ويمول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك في هذا النوع من القروض العقارية على شكل إيجار وهو عبارة عن دفع حقوق استغلال للعقار عن طريق الإيجار وفي نهاية فترة التأجير يملك البنك الزبون هذا العقار، ويختلف نوع هذا العقار حسب نشاط الزبون كالتالي: عقار صناعي، واجهة تجارية، مستودعات، مكاتب ومقرات، مطعم ونزل.

ويمنح البنك للزبون في هذا النوع من القروض عدة امتيازات وهي :

- تمويل المشروع يصل الى 100%.
- الموافقة على تمويل العقار بناء على العائد المالي لإيجار هذا الاستثمار (العقار المؤجر)
- تملك الزبون للعقار بعد دفع أقساط التأجير.
- بداية دفع الأقساط تكون بين 03 الى 06 شهور من بداية منح القرض.

المطلب الثالث: القروض الممنوحة الى المهنيين وقطاع الصحة.

وهي القروض الممنوحة في إطار تمويل المشاريع ذات النشاط المهني بمختلف أنواعه أو النشاط الصحي.

الفرع الأول: القروض الموجه الى المهنيين.

- وهي القروض العقارية الموجهة الى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمارسون نشاطا مهنيا بواسطة رخصة قانونية أو محضر تنصيب أو رخصة مستخرجة من الوزارة المعنية.
- وتمويل القروض العقارية للنشاط المهني يكون في المشاريع التالية:
- شراء مقر خاص بالنشاط المهني.
- أشغال التهيئة في مقر النشاط المهني.

ويتحصل المهنيين على امتيازات عديدة عند تمويل مشاريعهم وهي كالتالي:

- تمويل 80% من ثمن القرض الممول لشراء مقر النشاط إذا كان سعر المقر لا يتجاوز 10 مليون دينار جزائري.
- تمويل 100% من ثمن القرض الممول لأشغال التهيئة لمقر النشاط إذا كان الكشف الكمي والتقديري لأشغال التهيئة لا يتجاوز 05 مليون دينار جزائري ويكون صاحب النشاط هو مالك المقر.
- تمويل 50% من ثمن القرض الممول لأشغال التهيئة لمقر النشاط إذا كان الكشف الكمي والتقديري لأشغال التهيئة لا يتجاوز 02 مليون دينار ويكون صاحب النشاط مستأجرا للمقر.

الفرع الثاني: القروض الموجهة الى قطاع الصحة.

وهي القروض العقارية الموجهة الى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمارسون نشاطا في إطار مجال الصحة بواسطة رخصة قانونية معترف بها مستخرجة من مختلف السلطات العمومية (الولاية أو وزارة الصحة أو وزارة الفلاحة) ويمارس بها نشاطات معترف به في مديرية السجل التجاري، وهاته النشاطات الصحية كالتالي: الأطباء، أطباء الأسنان، البيطريون، الصيادلة، صناع الأدوات البصرية (Les opticiens)، معالجو النطق (Les orthophonistes)، أطباء علم النفس (Les psychologues)، التقنيون في التصوير الطبي وعلاج الأورام بالإشعاع أو الفيزيولوجيا الكهربية الطبية.

وتمويل القروض العقارية للنشاط الصحي يكون في المشاريع التالية:

- شراء مقر لممارسة النشاط الصحي.
 - أشغال تهيئة مقر ممارسة النشاط الصحي.
- ويتحصل ممارسي النشاط الصحي على امتيازات عديدة عند تمويل مشاريعهم العقارية وهي كالتالي:

- تمويل المشروع يصل الى 90% من إجمالي التكاليف.
- مدة استحقاق القرض عند شراء المقر بين 07 الى 10 سنوات.
- مدة استحقاق القرض عند تهيئة المقر بين 03 الى 07 سنوات.

المطلب الرابع: القروض الموجهة الى صيغة الترقية العقارية.

يوجه هذا النوع من القروض الى المرفقي العقاري الذي يمارس نشاط الترقية العقارية في تنفيذ مشاريعه، وهو قرض لتمويل أشغال بناء السكن لبيعها أو كرائها الى أشخاص طبيعيين أو معنويين، ويستطيع ممارسة نشاط الترقية العقارية كل شخص لديه رخصة المرفقي العقاري من وزارة السكن ومصرح بهذا النشاط لدى مديرية

السجل التجاري.

ومن شروط المرقى العقاري من هذا القرض هي كالتالي :

- تقديم تبريرات كافية لتحمل 30% من تكلفة مشروع الترقية العقارية.
- ملكية الوعاء العقاري الذي سينجز عليه هذا المشروع.
- ويستفيد المرقى العقاري من عدة امتيازات وهي :
- تمويل المشروع يصل الى 70% من التكلفة الإجمالية.
- فترة تمويل مشروع الترقية العقارية بين 18 الى 42 شهر.
- مدة استحقاق القرض تكون كل 03 أشهر.

المطلب الخامس: التمويل حسب صيغة الشباك الإسلامي.

من بين صيغ التمويل الإسلامي¹ للعقار التي اعتمدها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك هي صيغة الإجارة المنتهية بالتملك² وفق الشريعة الإسلامية وتسمى الإجارة التمليلية³، وذلك بفتح شباك الصيرفة الإسلامية (على مستوى الوكالة)، ويكون هيكلًا تابعًا للبنك ومكلف حصريًا بخدمات ومنتجات الصيرفة الإسلامية.⁴

الفرع الأول: تعريف الإجارة التمليلية⁵.

وهي طريقة⁶ تمويل الأشخاص لشراء سكن وفق الشريعة الإسلامية، تعتمد هاته الطريقة على ملكية الأشخاص للسكن الممول عن طريق البنك بدفع أقساط شهرية على شكل إيجار وفي نهاية فترة استحقاق كل أقساط الإيجار تنتقل ملكية السكن من البنك الى الزبون الممول عن طريق عقد بيع.

¹-توضيح: سميت هاته المنتجات في المادة الأولى من نظام رقم: 18-02 المؤرخ في 2018/11/4 بالمنتجات المسماة "التشاركية" التي لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد فوائد. أنظر الجريدة الرسمية، العدد 73، 2018/12/9، ص: 21. ثم أعيد تسميتها صراحة بـ "منتجات الصيرفة الإسلامية" كما ورد في المادة 04 من النظام رقم: 20-02 المؤرخ في 2020/03/15. (أنظر الجريدة الرسمية، العدد 16، 2020/03/24، ص: 32. وقد تم شرح هاته المنتجات بشكل مفصل في تعليمة بنك الجزائر رقم: 03-20 المؤرخة في: 2020/04/02.

²-توضيح: إن تعليمة بنك الجزائر رقم: 03-20 المؤرخة في: 2020/04/02 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، توضح في المادة رقم: 32 أن الإجارة يمكن أن تكون إجارة تشغيلية أو إجارة منتهية بالتملك والفرق بينهما أن الإجارة التشغيلية لا تؤدي الى إمتلاك السلع المستأجرة من قبل المستأجر، أما الإجارة المنتهية بالتملك هي إمكانية إمتلاك المستأجر السلع المستأجرة عند انقضاء المدة المتفق عليها مسبقا في العقد.

³- توضيح: تسمى "الإجارة التمليلية" وفقا للمصطلح المعتمد من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.

⁴- توضيح: المادة 17 من النظام 20-02 المؤرخ في: 2020/03/15 أن شباك الصيرفة الإسلامية يجب أن يكون مستقلا ماليا عن الهياكل الأخرى للبنك أو المؤسسة المالية.

⁵-توضيح: تعليمة بنك الجزائر رقم: 03-20 المؤرخة في: 2020/04/02 من المادة رقم: 24 الى المادة رقم: 35 توضح أن أحد منتجات الصيرفة الإسلامية هي الإجارة، كما تشمل هاته التعليمية أيضا تعريف وشرح وطريقة تنفيذ صيغ إسلامية أخرى وهي : صيغة المراجعة، صيغة المشاركة، صيغة المضاربة، صيغة السَلَم، صيغة الاستصناع.

⁶- توضيح: المادة 33 من تعليمة بنك الجزائر 03-20 المؤرخة في: 2020/04/02 توضح أنه يمكن للبنك أو المؤسسة المالية بناء على طلب من زبونه، شراء سلعة منقولة أو غير منقولة بهدف تأجيرها له في اطار عقد الإجارة، يمكن للبنك أو المؤسسة المالية أن يشترط من زبونه إمضاء تعهد إيجار أحادي الطرف، ومع وجوب تحديد في مضمونه، خصائص السلعة وشروط وضعها تحت تصرف الزبون.

الفرع الثاني: ضوابط عمل الاجراءات الادارية في صيغة الاجارة التمليلية للعقار.

عندما يرغب العميل في امتلاك عقار ما، إما موجود عند البنك (وهذا نادرا) أو يمتلكه شخص ما فإن البنك يقوم الخطوات التالية:

❖ الخطوة الأولى: دراسة هاته العملية في اطار سياسته الائتمانية وذلك بالتأكد من:

- صحة المعلومات الممنوحة من طرف العميل حول العقار موضوع الاقتناء (الموقع، وثائق الملكية للشخص المصريح بالعقار، فترة تشييده، الشخص الممول مالك العقار...).
- زيارة العقار للتأكد من حالته المصريح بها.
- القيمة السوقية للعقار.

❖ الخطوة الثانية: يتم تبليغ العميل بنود الاتفاق الرئيسية لشراء العقار عن طريق الاجارة التمليلية وهي:

- القيمة السوقية التي يقترحها البنك لشراء العقار.
- الدفعة الأولى من ثمن العقار الملزم دفعها من طرف العميل.
- فترة تسديد الأقساط.
- القسط الشهري لدفع الأقساط.

❖ الخطوة الثالثة: بعد موافقة العميل على بنود الاتفاقية يقوم البنك بشراء العقار من طرف الممول

❖ الخطوة الرابعة: يقوم البنك بتحرير عقد الاجارة التمليلية بينه وبين العميل، والمحتوى الرئيسي لهذا العقد هو وعد بتملك العقار لصالح العميل بعد انتهاء فترة تسديد المستحقات الشهرية.¹

❖ الخطوة الخامسة: بعد استيفاء كل الأقساط الشهرية يتم تحرير عقد بيع العقار بين البنك والزبون.

الفرع الثالث: الشروط والامتيازات التي يتحصل عليها الزبون في صيغة الإجارة التمليلية:

بالإضافة الى شروط ملف الموافقة على القرض العقاري الواردة في المطلب الأول (الاجراءات الادارية) من

الفصل الثاني فإن هناك بعض الامتيازات التي تخص صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك وهي:

- تمويل الزبون يصل الى 50 مليون دينار جزائري.
- فترة الاستحقاق بين عامين الى 35 سنة.
- التمويل يصل الى 80% من تكلفة السكن.

¹-توضيح: أنظر نموذج عن عقد الاجارة التمليلية في فهرس الملاحق.

المبحث الخامس: العمليات المحاسبية لاقتناء العقار في الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط/بنك.

تتم العمليات المحاسبية لاقتناء العقار وفقا للوثائق الإدارية الناتجة عن معالجة ملف الزبون، ومصدر كل قيد محاسبي مسجل في اليومية هو وثيقة إدارية يبنى عليها وضع عناصر هذا القيد، وهاته العناصر هي: المبالغ المالية وأرقام الحسابات وأسمائها وعنوان وتاريخ تسجيل القيد المحاسبي.

وهناك اختلاف جوهري في تسجيل القيود المحاسبية لأنواع التمويل العقاري حسب نوع أصناف هذا التمويل، إما تمويل تقليدي (القروض) أو تمويل عن طريق صيغ الشباك الاسلامي حيث يخضع التمويل التقليدي الى الصنف الثاني رقم 20 (قروض للزبائن)، والتمويل بالصيغة الاسلامية الى الصنف الرابع رقم 40 (سلفيات تابعة)، وعلى ضوء ذلك سيتم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين اساسيين هما:

المطلب الأول: تسجيل العمليات المحاسبية للقروض العقارية في الصنف رقم 20 (قروض الزبائن).

يسجل في هذا الصنف أنواع العمليات المحاسبية الخاصة بالقروض العقارية المختلفة، والحسابات الفرعية الخاصة بأنواع القروض العقارية الموجودة في هذا الصنف (رقم 20) في وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك وكالة الوادي هي كالتالي:

- 204000: قرض السكن للمدخرين.
- 204100: قرض المرقين العقاريين.
- 204200: قرض السكن لغير المدخرين: وتكون فيه نسبة الفائدة بين 6% و 6.5% وهي خاصة بأنواع القروض التالية :

- ✓ قرض من أجل بناء سكن (POC)
- ✓ قرض من أجل تهيئة سكن.
- ✓ قرض من أجل شراء منزل لدى الخواص.
- ✓ قرض من أجل بناء محل تجاري.

- 204070: قرض الرهن المخفض 1%، وتكون فيه نسبة الفائدة 01%، وهي خاصة بأنواع القروض التالية:

- ✓ القرض من أجل بناء سكن ريفي.
- ✓ القرض الترقوي المدعم.

✓ القرض في إطار البيع على التصاميم (Vente Sur Plan).

● 204071: قرض الرهن المخفض 3%، وتكون فيه نسبة الفائدة 03%، وهي خاصة بأنواع القروض التالية:

✓ القرض من أجل بناء السكن الريفي.

✓ القرض من أجل السكن الترقوي عمومي. (Logement Promotionnel Public)

✓ القرض الترقوي الحر.

والفرق بين قرض الرهن المخفض 1% (204070) وقرض الرهن المخفض 3% (204071) هو مستوى دخل الزبون فإذا كان دخل الزبون يفوق الحد الأدنى من الأجر (SMIG) بأكثر من 06 مرات فيطبق عليه نسبة الفائدة 03% (204071).¹، ومن بين أحد الشروط الضرورية للاستفادة من هذا النوع من القروض المخفضة الفوائد هو استفادة الزبون من دعم الصندوق الوطني للسكن (CNL) بقرار استفادة.

الفرع الأول: المعالجة المحاسبية للمعطيات أثناء مرحلة معالجة ملف الزبون.

تختلف أنواع الحسابات البنكية في المخطط المحاسبي البنكي بصفة عامة سواء كانت تابعة لحسابات الميزانية أو لحسابات خارج الميزانية الى ثلاث أنواع من الحسابات البنكية.

أولاً: أنواع الحسابات البنكية في تسجيل العمليات المحاسبية في نظام المعلوماتية.

✓ النوع الأول: حسابات الزبائن (Comptes clientèles):

وهي "حسابات الزبائن" رقم 22 (وهي ضمن حسابات الميزانية) ويتم فيها إيداع وسحب المبالغ المالية، وتكون إما حسابات جارية شخصية (220140) أو حسابات تجارية (220100) أو حسابات خاصة بموظفي البنك (220141) أو حسابات دفاتر التوفير المختلفة (223530، 223570...) ويتم تمييزها برقم حساب الزبون في البنك على هذا الشكل: مثال حساب جاري شخصي: 220140.0013800.07.00.

✓ النوع الثاني: حسابات عامة (Comptes générale):

وهي الحسابات الخاصة بالمخطط المحاسبي البنكي سواء كانت في حسابات الميزانية (الأصناف 01-02-03-04-05) أو في حسابات خارج الميزانية (الصنف 09) أو في حسابات التسيير (الصنفين 06 و07) الغير مرتبطة بأرقام حساب الزبون. مثال: حساب الصندوق في حسابات الميزانية تكتب على هذا

¹ - أنظر: المبحث الأول: الإجراءات الإدارية (الفصل الثالث التطبيقي).

الشكل 12.00.100000.xxxxxxx.

✓ النوع الثالث: حسابات داخلية (Compte Internet):

وهي الحسابات المرتبطة بأرقام الحسابات البنكية للزبائن لكنها لا تدخل ضمن الصنف رقم 22 (حسابات الزبائن) والغرض من الحسابات الداخلية هي توضيح انتماء الحساب البنكي ((سواء كان ضمن حسابات الميزانية (الأصناف 02،03،04) أو ضمن حسابات خارج الميزانية (الصنف 09)) للزبون صاحب الحساب¹.

مثال: عند منح قرض عقاري للزبون (قرض سكن للمدخرين) يسجل في الصنف الثانوي رقم 204000 ويسجل على هذا الشكل: 2.204000.138000.15.00.

ثانيا: مراحل معالجة ملف الزبون.

تتكون مرحلة معالجة ملف طلب القرض من عدة قيود محاسبية تعالج خطوات الموافقة على منح القرض العقاري للزبون، وتسجل في هاته المرحلة 04 قيود محاسبية أساسية وهي:

✓ القيد الأول: فتح حساب بنكي.

إن الغرض من فتح حساب بنكي للزبون هو القيام بجميع اقتطاعات مصاريف دراسة ملف قرض الزبون، واستغلاله في مرحلة عملية تحصيل الاقتطاعات الشهرية للقرض، ويسجل القيد كالتالي:

ح / مدين	ح / دائن	تاريخ القيد المحاسبي	مبلغ ح / مدين	مبلغ ح / دائن
100000		الصندوق	////	
	220140	حساب بنكي جاري		////
فتح حساب بنكي جاري رقم: 220140.0013800.11.00 ³				

القيد المحاسبي رقم: 1 فتح حساب بنكي

✓ القيد الثاني: تسجيل تعهد البنك بمنح القرض.

عندما يتعهد البنك بمنح القرض العقاري للزبون وذلك بموافقة لجنة منح القروض الخاصة بالبنك على مبلغ

¹-توضيح: وهنا يجب الفرق بين نوعين من مصطلح "حسابات الزبائن" وهما: "حسابات الزبائن" رقم 22 الذي يدخل ضمن المخطط المحاسبي البنكي والحسابات البنكية للزبائن مثل رقم 0013800 التي يتم فتحها لإيداع وسحب وتحويل أموال الزبائن.

²-توضيح: ونلاحظ أنه عند فتح الزبون مثلاً حساب بنكي جاري تحت رقم 0013800 فإن هذا الرقم يبقى مسجل في جميع أرقام الحسابات الخاصة بالزبون (220140.0013800) أو أرقام الحسابات الداخلية مثل قروض الزبائن المدخرين (204000.0013800).

³-توضيح: يتكون رقم الحساب البنكي الجاري من 04 أقسام: القسم الأول هو الرقم المحاسبي (220140)، والقسم الثاني يتكون من 07 أرقام مثال (0013800) وهو رقم الحساب البنكي للزبون، والقسم الثالث يتكون من رقمين مثال (11) وهو الرقم التعريفي للحساب، والقسم الرابع هو عبارة عن صفرين (00) لكل الحسابات.

التمويل وإمضاء قرار الاستفادة من طرف مدير البنك يتم تسجيل القيد المحاسبي للتعهد وإعطاء رقم تسجيل ملف الزبون في نظام المعلوماتية كما يلي:

ح/ مدين	ح/ دائن	تاريخ القيد المحاسبي	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
902040		تعهدات بالتمويل لصالح الزبون	////	
	902941	... مقابل التعهدات لصالح الزبائن		////
تسجيل تعهد البنك بمنح القرض للزبون رقم تسجيله: 007680				

القيد المحاسبي رقم: 2 تسجيل تعهد البنك بمنح القرض

✓ القيد الثالث: اقتطاع مصاريف دراسة الملف.

بعد فتح الحساب البنكي من طرف الزبون يقوم بإيداع (على الأقل) مبلغ مالي مقدّر بـ 25.000.00 دج، وذلك لتغطية مصاريف دراسة الملف كما يلي:

✓ إذا كان القرض أقل من مبلغ 05 مليون دينار جزائري يسدد الزبون مبلغ 12.000 دج + مبلغ الرسم على القيمة المضافة .

✓ إذا كان القرض يتجاوز مبلغ 05 مليون دينار جزائري يسدد الزبون مبلغ 25.000 دج + مبلغ الرسم على القيمة المضافة.

✓ إذا كان الزبون مستخدم في قطاع وزارة الدفاع يسدد مبلغ 3.000 دج + الرسم على القيمة المضافة.

إذا كان الزبون مستخدم في قطاع الأمن الوطني يسدد مبلغ 5.000 دج + الرسم على قيمة المضافة.

ويتم تسجيل القيد المحاسبي لاقتطاع مصاريف دراسة الملف من حساب الزبون كما يلي:

ح/ مدين	ح/ دائن	تاريخ القيد المحاسبي	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140		حساب بنكي جاري	////	
	702995	...إيرادات / دراسة ملف القرض		////
	341350	...الرسم على القيمة المضافة		///
اقتطاع مصاريف دراسة ملف الزبون من حساب الزبون رقم تسجيله: 007680 ¹				

القيد المحاسبي رقم: 3 اقتطاع مصاريف دراسة الملف

✓ القيد الرابع: اقتطاع مصاريف التأمين.

¹-توضيح: بمنح للزبون رقم تسجيل (Matricule) خاص بملفه في نظام المعلومات الخاص بالبنك يرافقه حتى نهاية آجال تسديد قرضه.

يقتطع من حساب الزبون (220140) مبلغ مالي يغطي مصاريف التأمين الخاصة بشركة ضمان القرض العقاري (Société Garantie Crédit Immobilier)¹، ويتم تسجيل هذا القيد كما يلي:

ح/ مدين	ح/ دائن	تاريخ القيد المحاسبي	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140 ²		حساب بنكي جاري	////	
	341981 ³	تحصيل مبلغ تأمين شركة SGCI ⁴		////
اقتطاع مصاريف مبلغ تأمين شركة SGCI على القرض من حساب الزبون رقم تسجيله: 007680				

القيد المحاسبي رقم: 4 اقتطاع مصاريف التأمين لشركة SGCI

- ملاحظة: يتم تسجيل القيود المحاسبية الثلاثة السابقة في تطبيق واحد في نظام المعلوماتية.

الفرع الثاني: المعالجة المحاسبية للمعطيات أثناء عملية منح القرض للزبون.

تم المعالجة المحاسبية للمعطيات أثناء عملية منح القرض للزبون على شكل 04 قيود محاسبية أساسية

وهي:

✓ القيد الأول: ترصيد حسابات (قيد) التعهد بمنح القرض.

يقوم البنك بترصيد الحسابين 902042 و 902942 بمبلغ الدفعة الأولى للقرض الممنوح للزبون كما

يلي:

ح/ مدين	ح/ دائن	تاريخ القيد المحاسبي	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
902941 ⁵		مقابل التعهدات لصالح الزبائن	////	
	902042 ⁶	..تعهدات للتمويل لصالح الزبائن		////
ترصيد حسابي تعهد البنك بمنح الشطر الأول من القرض للزبون رقم تسجيله: 007680				

القيد المحاسبي رقم: 5 ترصيد حسابات (قيد) التعهد بمنح القرض

✓ القيد الثاني: اقتطاع عمولة منح القرض من الزبون.

عند إيداع مبلغ الشطر الأول القرض لدى حساب الزبون يقتطع من حسابه عمولة منح القرض والرسم

¹ - أنظر: المبحث الأول: الإجراءات الإدارية في الفصل الثالث (الفصل التطبيقي)

² -توضيح: يسجل حساب الزبون (220140) في القيد المحاسبي مع رقم الحساب البنكي للزبون (مثال: 220140.0013800).

³ -توضيح: يسجل الحساب الداخلي (341981) في القيد المحاسبي مع رقم الحساب البنكي للزبون (مثال: 341981.0013800)

⁴ -توضيح: يحصل مبلغ تأمين شركة SGCI في هذا القيد مرة واحدة فقط، ولا يخضع لأي اقتطاعات شهرية أخرى خلال مرحلة التحصيل ويحدد مبلغ التأمين حسب مبلغ القرض الممنوح للزبون.

⁵ -توضيح: يسجل الحساب العام "Compte général" (902941) في القيد المحاسبي كما هو (مثال: 902941).

⁶ -توضيح: يسجل الحساب الداخلي (902042) في القيد المحاسبي مع رقم الحساب البنكي للزبون (مثال: 902042.0013800).

على القيمة المضافة حسب القيد المحاسبي التالي:

ح/ مدين	ح/ دائن	تاريخ القيد المحاسبي	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140		مقابل التعهدات لصالح الزائن	////	
	702941	عمولة منح القرض		////
	341350	الرسم على القيمة المضافة		////
تسجيل اقتطاع عمولة البنك لقرض الزبون رقم تسجيله: 007680				

القيد المحاسبي رقم: 6 اقتطاع عمولة منح القرض من الزبون

✓ القيد الثالث: اقتطاع مبلغ التأمين على القرض لصالح الزبون.

يقتطع من الحساب البنكي الجاري للزبون مبلغ التأمين على الشطر الأول من القرض، وبالنسبة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك لديها اتفاقيتين من شركتين مختلفتين لتأمين قروض الزائن وهما شركة "كارديف" وشركة "تالا"¹، ويسجل هذا القيد كالتالي:

ح/ مدين	ح/ دائن	تاريخ القيد المحاسبي	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140		مقابل التعهدات لصالح الزائن	////	
	² 341982	تحصيل مبلغ التأمين ³		////
تسجيل تحصيل مبلغ تأمين الشطر الأول لقرض للزبون رقم تسجيله: 007680				

القيد المحاسبي رقم: 7 اقتطاع مبلغ التأمين على القرض لصالح الزبون إما مع شركة كارديف أو تالا

✓ القيد الرابع: إيداع مبلغ القرض في حساب الزبون.

ستتقترح في هذا القيد معالجة صيغة القروض الممنوحة للمدخرين "204000"، وفي هاته الحالة يمنح مبلغ القرض على الأقل على 03 دفعات ويتم التسجيل المحاسبي لمنح الدفعة الأولى كما يلي:

ح/ مدين	ح/ دائن	تاريخ القيد المحاسبي	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
⁴ 204000		إعتمادات العملاء	////	
	220140	حساب بنكي جاري للعميل		////

¹ - أنظر الإجراءات الإدارية في الفصل الثالث (الجانب التطبيقي).

² - توضيح: يسجل الحساب الداخلي (341982) في القيد المحاسبي مع رقم الحساب البنكي للزبون (مثال: 341982.0013800).

³ - توضيح: يتم تحصيل مبلغ التأمين في هذا القيد المحاسبي لصالح شركتي التأمين "كارديف" أو "تالا" لتغطية الفترة الأولى الممنوحة للزبون قبل بداية عملية التحصيل، ويحصل باقي مبلغ التأمين على القرض على شكل اقتطاعات شهرية عند بداية عملية تحصيل القرض ويدخل مبلغ التأمين في الاقتطاعات الشهرية التي يقوم بها البنك لتحصيل مبلغ القرض الممنوح للزبون.

⁴ - توضيح: يسجل الحساب الداخلي (204000) في القيد المحاسبي مع رقم الحساب البنكي للزبون (مثال: 204000.0013800).

تحويل مبلغ القرض لحساب الزبون رقم 0013800 رقم تسجيله 007680

القيد المحاسبي رقم: 8 إيداع مبلغ القرض في حساب الزبون.

ترفق وثيقة التسجيل المحاسبي الناتجة عن هاته العملية نسخة من وثيقة ملكية العقار المرهونة لدى المحافظة العقارية.

ملاحظة: يتم تسجيل هاته القيود المحاسبية الأربع في تطبيق واحد في نظام المعلوماتية.

كما يُحَصَّل مبلغ التأمين على القروض من الحسابات الجارية للزبائن في حسابات الصنف رقم (03) بشكل دوري، وبالضبط في الحساب الثانوي دائنون آخرون رقم 341 (تحصيل مبلغ التأمين 341982)، وتحول مبالغ التأمين الإجمالية لكل الزبائن آليا¹ (عن طريق نظام المعلوماتية الخاص بالبنك) الى حساب الارتباط في المديرية العامة (371024) ليتم ترصيد حساب دائنون آخرون لشركة التأمين "كارديف" أو "تالا" (341982).

ثم يرصد حساب الارتباط مع مديرية النقديات (Direction de Trésorerie) في المديرية العامة (371024) بتحويل مبلغ التأمين الى الحساب الجارية للشركة المؤمنة على القروض وتسجل العملية على مستوى المديرية العامة.

بعد الانتهاء من أشغال الإنجاز و استهلاك مبلغ الشطر الأول، توثق هاته العملية بتقرير الخبير العقاري وموظفي البنك، ثم يتم تحويل الشطر الثاني من القرض لصالح حساب الزبون في البنك وتسجل نفس القيود المحاسبية السابقة حسب مبلغ الشطر الثاني الممنوح، ثم تتكرر نفس العملية بالنسبة لمبلغ الشطر الثالث، وتكون النتيجة النهائية للعمليات المحاسبية لمنح القرض في جدول النتائج بصفة إجمالية هو :

1-الترصيد التام للحسابين 902042 و 902942 بعد تسجيل قيود التعهد بمنح القرض.

2-تسجيل القرض الكلي الممنوح في حساب 204000.

3-ترصيد حسابات التأمين الخاصة بالزبون 341981 و 341982 عن طريق النظام الآلي (Evènement automatique) لصالح حساب الارتباط (37) مع المديرية المركزية للبنك، ويكون

القيد كالتالي:

✓ ترصيد (تحويل) حساب التأمين لشركة SGCI:

¹-توضيح: وهو نظام آلي تلقائي دوري (يومي أو أسبوعي أو شهري أو سنوي) يتم فيه معالجة المعطيات المحاسبية على مستوى الوكالة تحت إشراف قسم المعلوماتية على مستوى الشبكة الجهوية بغرداية ويسمى: Evènement automatique.

ح/ مدين	ح/ دائن	تاريخ القيد المحاسبي	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
341981		مبلغ تأمين شركة SGCI	////	
	371024	حساب الارتباط مع مديرية التقديرات.		////
تحويل مبلغ تأمين شركة SGCI الى المديرية المركزية				

القيد المحاسبي رقم: 9 ترصيد (تحويل) حساب التأمين لشركة SGCI

✓ ترصيد (تحويل) حساب التأمين لشركة Gardif أو TALA:

ح/ مدين	ح/ دائن	تاريخ القيد المحاسبي	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
341982		مبلغ تأمين شركة Gardif أو Tala	////	
	371024	حساب الارتباط مع مديرية التقديرات.		////
تحويل مبلغ تأمين شركة Gardif أو Tala الى حساب الارتباط بالمديرية المركزية				

القيد المحاسبي رقم: 10 ترصيد (تحويل) حساب التأمين لشركة Gardif أو TALA

الفرع الثالث: تسجيل العمليات المحاسبية الخاص بأنواع القروض العقارية.

سيتم تلخيص جميع العمليات المحاسبية الخاصة بمنح القروض العقارية حسب الجدول التالي:

جدول رقم: 12 تسجيل العمليات المحاسبية الخاص بأنواع القروض العقارية

مرحلة التعاقد (الالتزام) بمنح القرض				مرحلة منح القرض				القيود
فتح حساب بنكي للزبون	التعهد القرض	بمنح	اقتطاع دراسة والرسم على القيمة المضافة	مصاريف الملف التأمين (SGCI)	ترصيد التعهد القرض	قيد بمنح القيمة المضافة	مصاريف التأمين (Gardif, TALA)	منح القرض
م 100000 د 220140	م 902040 د 902940	م 220140 د 702995 د 341350	م 220140 د 702995 د 341350	م 220140 د 341981	م 902940 د 902040	م 220140 د 702941 د 341350	م 220140 د 341982	م 204000 د 220140
م 100000 د 220140	م 902041 د 902941	م 220140 د 702995 د 341350	م 220140 د 702995 د 341350	م 220140 د 341981	م 902941 د 902041	م 220140 د 702941 د 341350	م 220140 د 341982	م 204100 د 220140
م 100000 د 220140	م 902042 د 902942	م 220140 د 702995 د 341350	م 220140 د 702995 د 341350	م 220140 د 341981	م 902942 د 902042	م 220140 د 702941 د 341350	م 220140 د 341982	م 204200 د 220140
م 100000 د 220140	م 902070 د 902970	م 220140 د 702995 د 341350	م 220140 د 702995 د 341350	م 220140 د 341981	م 902970 د 902070	م 220140 د 702941 د 341350	م 220140 د 341982	م 204070 د 220140
م 100000 د 220140	م 902071 د 902971	م 220140 د 702995	م 220140 د 702995	م 220140 د 341981	م 902971 د 902071	م 220140 د 702941	م 220140 د 341982	م 204071 د 220140

		د 341350		د 341350			
--	--	----------	--	----------	--	--	--

*من إعداد الطلبة.

الفرع الرابع: نموذج تطبيقي لتمويل زبون بقرض عقاري.

لتوضيح تفاصيل أكثر حول العمليات المحاسبية وفق الإجراءات الإدارية لمنح قرض من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك وكالة الوادي لصالح أحد الزبائن، تم اختيار عينة استفادت من قرض في إطار صيغة البيع على التصاميم (Vente Sur Plan) من طرف مرقى عقاري.

- أولا: المعلومات الشخصية للزبون:

جدول رقم 13 يوضح المعلومات الشخصية للزبون

الرقم	البيان	المعلومات	ملاحظة
01	تاريخ ميلاد الزبون	1985/11/30	عمره 32 سنة
02	مهنته	عامل	شركة خاصة
03	الاجر الصافي	32.000.00 دج.	
04	الاقامة	ولاية الوادي.	

*من إعداد الطلبة.

- ثانيا: المعلومات الادارية لملف الزبون.

جدول رقم 14 يوضح المعلومات الادارية لملف الزبون

الرقم	البيان	المعلومات	ملاحظة
01	تاريخ ايداع الملف كاملا	2018/04/17	
02	مستفيد من قرار الصندوق الوطني للسكن (CNL)	مبلغ الاستفادة: 70 مليون سنتيم.	قرار الاستفادة من (CNL)
03	تاريخ دراسة الملف	2018/05/16	

*من إعداد الطلبة.

- ثالثا: نتائج دراسة الملف:

بعد اجتماع لجنة القروض تم دراسة الملف وكانت القرارات كالتالي:

01- قيمة العقار: بناء على عقد البيع المبرم بين المرقى العقاري والزبون تم تقدير العقار بالقيمة السوقية 280

مليون سنتيم.

02- مبلغ المساهمة الشخصية للزبون: تقدر بـ 56 مليون سنتيم، وهي نسبة 20% من ثمن العقار (280 مليون سنتيم).

03- مبلغ القرض الممنوح: 154 مليون سنتيم، وهو ثمن العقار (280 مليون سنتيم) مطروحا منه المساهمة الشخصية للزبون (56 مليون) ومبلغ إعانة الصندوق الوطني للسكن (70 مليون سنتيم).

04- سعر الفائدة 01%: بما أن راتب الزبون اقل من "الأجر القاعدي مضروب في ثلاثة".

05- مدة القرض 38 سنة: وهي أقصى مدة يمكن أن يمنحها البنك لتسديد قرضه، وبما أن عمر الزبون 32 سنة فإن فترة القرض تكون في مجال 38 سنة (70-32).

06- المبلغ الأقصى للحصول الشهري هو 9.899.17 دج: يختار الزبون المبلغ الشهري المناسب له لدفع أقساطه الشهرية ولا يجب أن يفوق مبلغ القسط الشهري هذا السقف.

07- الاقتطاع الشهري 4720.60 دج.: بناء على قدرة الزبون في دفع أقساطه الشهرية يختار هذا المبلغ كقسط شهري لتسديد قرضه حسب المدة الزمنية المناسبة لعملية الاستحقاق، ويتكون القسط الشهري من: رأس المال و سعر الفائدة والرسم على القيمة المضافة وقسط التأمين الشهري.

08- الفترة الأولية للإعفاء من التحصيل 36 شهر: يمنح للزبون فترة أولية بعد إمضاء اتفاقية منح القرض بين البنك والزبون لإعفائه من تسديد مستحقاته الشهرية وهي فترة اختيارية.

09- مبلغ سعر الفائدة المستحق (Intérêts intercalaire) خلال فترة الاعفاء من التسديد المقدرة بـ 36 شهر هو 46.200.00 دج.

- رابعا: تنفيذ قرارات لجنة القروض

بعد اصدار لجنة منح القروض الموافقة على منح القرض للزبون تبدأ الخطوات العملية في تنفيذ قرارات المنح كالتالي:

1- امضاء قرار الاستفادة من القرض والمتضمن تسديد مبلغ 20% من المساهمة الشخصية للزبون الى المرفي العقاري عن طريق الموثق حيث يسلم للمرفي شيك بنكي بقيمة 56 مليون سنتيم.

2- تسديد مستحقات التأمين الخاصة بشركة التأمين على القرض العقاري (AGCI) وحدد المبلغ بـ : 18.326.50 دج: يحرر عقد التأمين من طرف ادارة البنك ويتم امضاءه من طرف مدير البنك والزبون، ثم يرسل الى ادارة شركة التأمين (AGCI) ليتم المصادقة بارسال موافقته على هذا العقد الى ادارة البنك.

3- تحرير عقد منح القرض بين البنك والزبون في 05 نسخ يتضمن كل البنود الخاصة بهذا القرض، ويتم تحرير الاتفاقية في نظام الاعلام الآلي لرقمنة ملف الزبون.

4- تسجيل الاتفاقية في مصلحة التسجيل والطابع.

5- يضع المرفي العقاري -كذلك- ملفا كاملا خاص بمشروعه السكني (جميع الوثائق الادارية والتقنية) لكي يستفيد زبائنه من القروض، ثم يرسل الى الخلية التقنية لمتابعة المشاريع بمقر شبكة غرداية الجهوي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك لمعاينة المشروع ونسبة تقدم الأشغال وفي حالتنا هذه نسبة تقدم الأشغال لمشروع سكنات المرفي العقاري بلغت 100% وهي جاهزة للتسليم، لذلك تم تسديد مبلغ القرض كاملا (الذي طلبه الزبون) الى المرفي العقاري المقدّر بـ 140 مليون دينار جزائري عن طريق الموثق، وتسديد نسبة 05% (140.000.000 دج) من مبلغ قيمة العقار (280 مليون سنتيم) كأتعاب للموثق.

- رابعا: القيود المحاسبية لإجراءات منح القرض العقاري لهذا النموذج:

✓ القيد الأول: فتح الحساب البنكي للزبون.

يقوم الزبون بفتح الحساب البنكي في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك وكالة الوادي عند وضع طلب القرض وذلك بإيداع ملف يضم عدة وثائق منها: نسخة من بطاقة التعريف وشهادة عمل نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي... الخ

ح/ مدين	ح/ دائن	2018/04/17	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
100000		الصندوق	1.000.00	
	220140	حساب بنكي للزبون		1.000.00
فتح حساب بنكي للزبون				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 1: فتح الحساب البنكي للزبون

✓ القيد الثاني: تسجيل تعهد البنك بمنح القرض.

بعد الموافقة المبدئية على منح القرض للزبون يسجل القيد التالي:

ح/ مدين	ح/ دائن	2018/05/16	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
902070		تعهدات بالتمويل لصالح الزبون	1.540.000	
	902970	... مقابل التعهدات لصالح الزبائن		1.540.000
تسجيل تعهد البنك بمنح القرض للزبون				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 2: تسجيل تعهد البنك بمنح القرض

✓ القيد الثالث: إيداع مبلغ مالي لخصم المصاريف.

يقوم الزبون بإيداع مبلغ مالي تحدده الإدارة لخصم المصاريف الأولية المتمثلة في مصاريف دراسة الملف ومصاريف التأمين.

ح/ مدين	ح/ دائن	2018/07/19	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
100000		الصندوق	41.000.00	
	220140	حساب بنكي للزبون		41.000.00
إيداع مبلغ مالي في حساب الزبون				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 3: إيداع مبلغ مالي لخصم المصاريف

✓ القيد الرابع: خصم مصاريف دراسة الملف

تحدد مصاريف دراسة الملف بناء على جدول يحدد مبلغ المصاريف المتعلقة أساساً بمبلغ القرض الممنوح، وكلما ارتفع مستوى القرض زادت نسبة المصاريف.

ح/ مدين	ح/ دائن	2018/09/18	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140		حساب بنكي للزبون	14.280.00	
	702995	مصاريف دراسة ملف الزبون		12.000.00
	341350	الرسم على القيمة المضافة		2.280.00
تسجيل خصم مصاريف دراسة ملف الزبون من حسابه.				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 4: خصم مصاريف دراسة الملف

✓ القيد الخامس: تحصيل مصاريف التأمين (SGCI) من حساب الزبون.

تحدد مصاريف التأمين من حساب الزبون بناء على مبلغ القرض الممنوح.

ح/ مدين	ح/ دائن	2018/09/18	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140		حساب بنكي للزبون	18.326.00	
	341981	مبلغ التأمين لمؤسسة SGCI		18.326.00
تسجيل تحصيل مبلغ التأمين لصالح مؤسسة التأمين على القروض SGCI				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 5: تحصيل مصاريف التأمين (SGCI) من حساب الزبون

✓ القيد السادس: ترصيد حسابي تعهد البنك بمنح القرض.

بعد انتهاء كل الإجراءات الإدارية يتم ترصيد حسابي التعهد ويسجل القيد كالتالي:

ح/ مدين	ح/ دائن	2018/09/18	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
902970		مقابل التعهدات لصالح الزبائن	1.540.000.00	

1.540.000.00		تعهدات للتمويل لصالح الزبائن	902070	
ترصيد حسابي تعهد البنك				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 6 : ترصيد حسابي تعهد البنك بمنح القرض

✓ القيد الثامن: إيداع مبلغ القرض في حساب الزبون.

يتم إيداع مبلغ القرض في حساب الزبون، ليتم إعادة تحويله الى حساب المرقى العقاري.

ح/ مدين	ح/ دائن	2018/09/18	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
204070		قرض الرهن المخفض 1%	1.540.000.00	
	220140	حساب بنكي للزبون		1.540.000.00
إيداع وتسجيل مبلغ القرض لصالح الزبون				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 7 : إيداع مبلغ القرض في حساب الزبون

✓ القيد الخامس: رسوم إيداع مبلغ القرض.

يسجل في هذا القيد رسوم إيداع مبلغ القرض (Commission d'engagement).

ح/ مدين	ح/ دائن	2019/01/08	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140		حساب بنكي للزبون	200.84	
	702941	رسوم إيداع مبلغ القرض		168.77
	341350	الرسم على القيمة المضافة		32.07
تحصيل رسوم إيداع مبلغ القرض				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 8: رسوم إيداع مبلغ القرض

✓ القيد السادس: تحصيل أقساط التأمين لشركة كارديف (CARDIF).

خلال الـ 12 شهر القادمة يتم تحصيل مبلغ التأمين على القرض لصالح شركة "كارديف" (569.80 دج * 12 شهر = 6837.60 دج)، ويسجل القيد كالتالي:

ح/ مدين	ح/ دائن	2019/01/08	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140		حساب بنكي للزبون	6837.60	
	341892	قسط التأمين (Cardif)		6837.60
تسجيل تحصيل الأقساط الشهرية للتأمين لصالح شركة "كارديف".				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 9 : تحصيل أقساط التأمين لشركة كارديف (CARDIF).

✓ القيد السابع: تسديد مصاريف التوثيق لصالح الموثق.

عند تحرير عقد بيع السكن بين الزبون والمرقى العقاري عن طريق الموثق تمنح البنك للموثق شيك بنكي

لتغطية مصاريف التوثيق المقدرة بـ 05% من ثمن العقار (280 مليون سنتيم)، ويتحمل هاته المصاريف الزبون صاحب القرض ويتحمل الزبون رسوم نتيجة هذا التحويل.

ح/ مدين	ح/ دائن	2019/01/10	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140		حساب بنكي للزبون	140.952.00	
	160060	شيك بنكي		140.000.00
	702990	رسوم أخرى		800.00
	341350	الرسم على القيمة المضافة		152.00
تسجيل تحويل مصاريف الموثق عن طريق شيك بنكي رقم: 021453				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 10 : تسديد مصاريف التوثيق لصالح الموثق

✓ القيد الثامن: تحويل مبلغ القرض من حساب الزبون الى حساب المرقى.

يتم تحويل المبلغ المتبقي من القرض 1.400.000.00 دج (1.540.000.00-140.000.00) من حساب الزبون (حساب شخصي 220140) الى حساب المرقى العقاري (حساب تجاري 220100) في وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك بالوادي.

ح/ مدين	ح/ دائن	2019/01/10	مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140		حساب بنكي للزبون	1.400.000.00	
	220100	حساب بنكي للمرقى العقاري		1.400.000.00
تسجيل تحويل مبلغ القرض الى من حساب الزبون الى حساب المرقى العقاري				

القيد المحاسبي حسب النموذج التطبيقي رقم 11: تحويل مبلغ القرض من ح/ الزبون الى ح/ المرقى.

✓ القيد التاسع: بداية تسديد أقساط القرض الممنوح للزبون

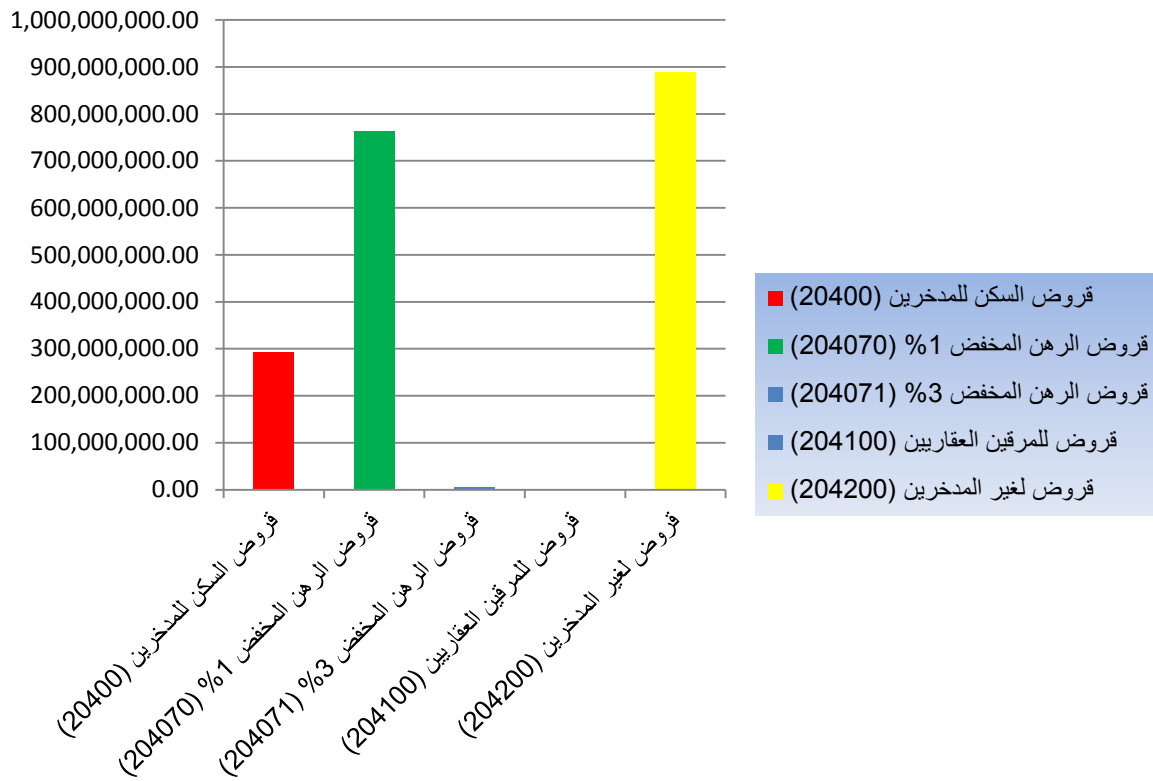
بعد انتهاء مهلة الانتظار الممنوحة للزبون لبداية تسديد أقساطه الشهرية والمقدرة بـ 36 شهر يتم تسجيل قيد استحقاق قسطه الشهري كما يلي:

ح/ مدين	ح/ دائن		مبلغ ح/ مدين	مبلغ ح/ دائن
220140		حساب بنكي للزبون	4720.60	
	204070	قرض الرهن المخفض 1%		4.101.00
	341392	قسط التأمين كارديف		569.80
	702170	سعر الفائدة لقرض الرهن م 1%		41.01
	341350	الرسم على القيمة المضافة		8.79
تسجيل تسديد القسط الشهري للقرض الزبون				

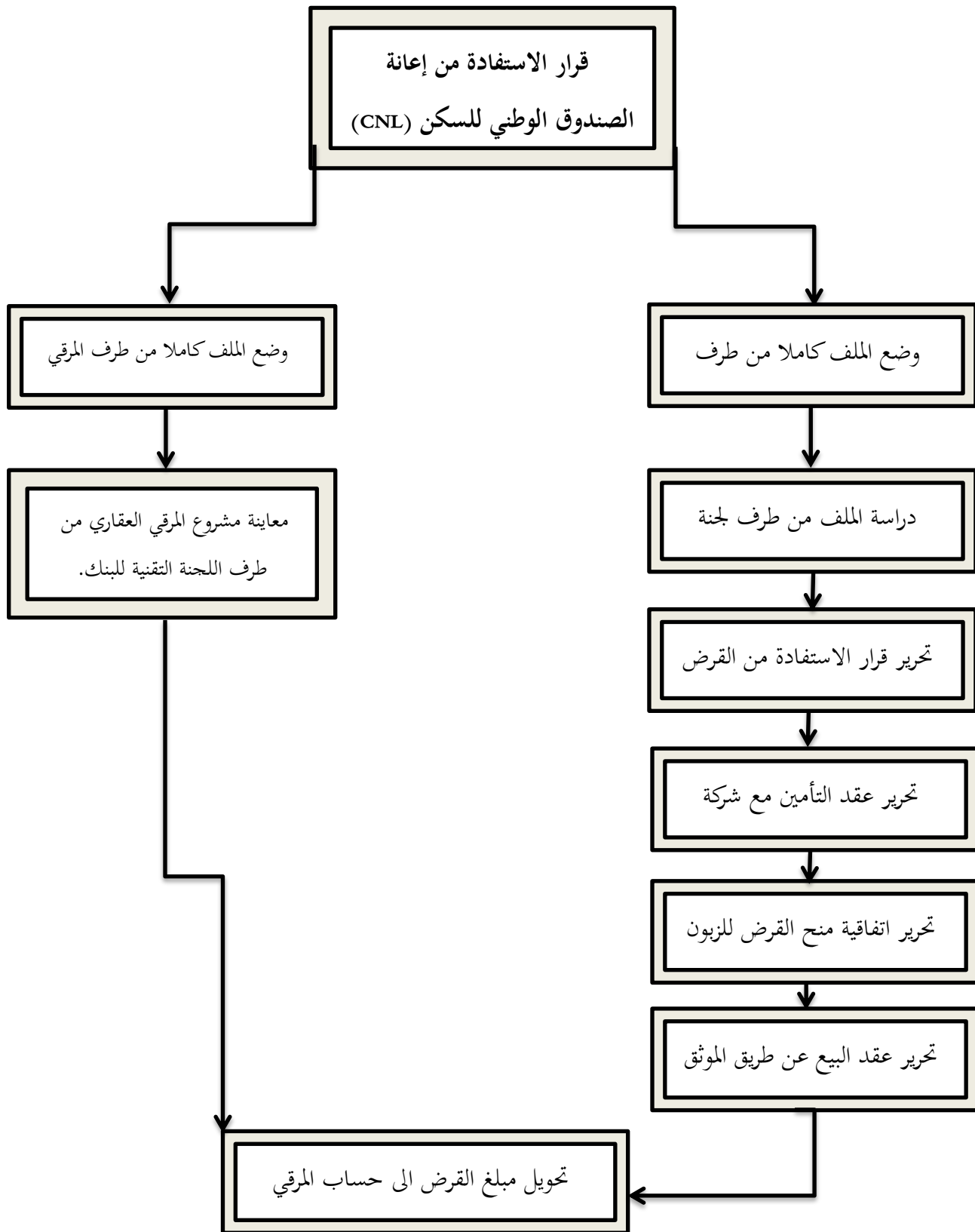
القيود المحاسبية حسب النموذج التطبيقي رقم 12: بداية تسديد أقساط القرض الممنوح للزبون
الشكل رقم 4: مخطط بياني يوضح مبالغ القروض الممنوحة في طور الاستحقاق إلى الزبائن حسب
أنواع القروض في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بوكالة الوادي

مصدر المعلومات: أنظر الملحق رقم 03. (قائمة الملاحق).

**مبالغ القروض الممنوحة إلى زبائن الصندوق الوطني للتوفير
والاحتياط / بنك وكالة الوادي إلى غاية 31/12/2017
(بالدينار الجزائري)**



الشكل رقم 5 يوضح مخطط يوضح ملخص خطوات الاجراءات الادارية لتمويل شراء عقار في اطار صيغة البيع على التصاميم بسعر فائدة مخفض 1% (النموذج التطبيقي) أو 3% . (من إعداد الطلبة)



المطلب الثاني: تسجيل العمليات المحاسبية للتمويل العقاري في الصنف رقم 40 (سلفيات تابعة).

قبل التطرق الى كفاءات التسجيل المحاسبي لعمليات التمويل العقاري حسب صيغ تمويل الشباك الإسلامي، سيتم توضيح أسلوب المعالجة المحاسبية المتبع من طرف البنوك الإسلامية (مثال: بنك البركة الجزائري) قبل تقنين عمليات الصيرفة التشاركية أو عمليات الشبايك الإسلامية وبالضبط قبل سنة 2018.¹

استعمل بنك البركة مثلا نفس المعالجة المحاسبية لصيغ التمويل المستخدمة في تمويل مشاريع الاستغلال والمستخدم في تمويل الاستثمارات، فنجد أن كلا العمليتين تتم بتسجيل محاسبي للتمويل وتسجيل محاسبي للتسديد، حيث أن الصيغ المستعملة لتمويل الاستثمارات تتميز بأجال تسديد أكبر من المستخدمة في تمويل مشاريع الاستغلال، وقد جعل بنك البركة الحسابات المتعلقة بصيغ تمويل الاستغلال والاستثمار حساب رقم "209" ويمثل هذا الحساب في البنوك التقليدية حساب "قروض أخرى"، وقد استغل بنك البركة هذه التسمية ليرمز لأنواع التمويلات المقدمة، وهذا يرجع الى إلزام بنك الجزائر البنوك الجزائرية بالمخطط المحاسبي البنكي² الموضح في النظام رقم 09-04 المؤرخ في 23 يوليو 2009.

تنص المادة 17 من النظام رقم 20-02 مؤرخ في 15 مارس 2020 أنه يجب الفصل الكامل بين المحاسبة الخاصة بشباك الصيرفة الإسلامية والمحاسبة الخاصة بالهياكل الأخرى للبنك أو المؤسسة المالية. ويجب أن يسمح هذا الفصل، على وجه الخصوص، بإعداد جميع البيانات المالية المخصصة حصريا لنشاط شبك الصيرفة الإسلامية. ويجب أن تكون حسابات زبائن الصيرفة الإسلامية مستقلة عن باقي الحسابات الأخرى للزبائن.³ بسبب عدم معالجة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك وكالة أي ملف يتعلق بصيغة الاجارة المنتهية بالتمليك لم يتمكن من الحصول على شكل القيود المحاسبية الخاصة بهاته الصيغة لأنه حسب موظفي البنك مازال منتوجا جديدا ولم يتحصل على الدعاية الكافية بين الجمهور، ولكن بناء على بعض الوثائق الادارية الخاصة بتكوين موظفي البنك والتعريف بهاته الصيغة تمكنا من الاطلاع ولو بشكل مختصر على كيفية المعالجة المحاسبية لصيغة الإجار المنتهي بالتمليك، ومن بين هاته الفروق بين صيغة التمويل عن طريق الشباك الإسلامي وصيغ التمويل التقليدية للقروض العقارية هي:

¹-توضيح: لم يتبنى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك عمليات التمويل العقاري بالصيغة التشاركية أو الإسلامية قبل 2018، لذلك سيتم توضيح أسلوب المعالجة المحاسبية المتبع من طرف بنك البركة الجزائري.

²-نوال بن عمارة، محاسبة البنوك الإسلامية، دراسة حالة بنك البركة الجزائري، الملتقى الوطني الأول حول المؤسسة الاقتصادية وتحديات المناخ الاقتصادي الجديد 23/22 أبريل 2003.

³ - المادة 17 من النظام رقم 20-02 مؤرخ في 15 مارس 2020، الجريدة الرسمية، العدد 16 الصادرة بتاريخ 2020/03/24، ص:34.

- 1- الحساب الذي يسجل فيه الأصل أو ما يسمى بالعين المؤجرة.
 - 2- شركة تأمين التمويل أو القرض.
 - 3- الحساب الذي يسجل فيه البنك الفوائد على القروض أو الأرباح على صيغة الاجارة التمليكية.
- وللتوضيح أكثر فيما يخص هاته الفروق نستعين بالجدول التالي:

جدول رقم 15 يوضح الفرق بين صيغتي الاجارة المنتهية بالتمليك والايجار التمويلي

الايجار التمويلي في البنوك التقليدية	الايجارة التمليكية في البنوك الاسلامية	الرقم
يخضع للمعيار المحاسبي رقم 17	يخضع للمعيار المحاسبي الاسلامي رقم 08	01
لا يتحمل البنك مخاطر هلاك (الأصل) العين المؤجرة.	يضمن انتفاع المستأجر بالأصل ويتحمل المؤجر (البنك) خسارة العين المؤجرة (الأصل) وعقد الإيجار يفسخ بهلاك الأصل.	02
يسجل الأصل في الدفاتر المحاسبية للبنك في صنف القروض (المجموعة الثانية).	يسجل الأصل في الدفاتر المحاسبية للبنك في الأصول المملوكة (المجموعة الرابعة).	03
يسجل الأصل المؤجر في الدفاتر المحاسبية للعميل كدين.	يسجل الأصل المؤجر في الدفاتر المحاسبية للعميل (المؤجر) كذمم إجارة.	04
في حالة تأخر المؤجر في تسديد الأقساط الشهرية يحسب البنك على العميل رسوم التأخير.	في حالة تأخر المؤجر في تسديد الأقساط الشهرية، يلجأ البنك الى رفع الأقساط الشهرية عند تحديد العقد السنوي للتأجير لتعويض خسارة التأخير.	05
يتم تأمين أقساط الإيجار في مؤسسة تأمين تقليدية.	يتم تأمين عقد الإيجار في مؤسسة تأمين تكافلية (حسب ضوابط الشريعة الاسلامية).	06
في حالة عدم وفاء الزبون بتسديد أقساطه الشهرية يلجأ البنك الى إجراءات المنازعات القضائية لاسترداد حقوقه.	في حالة عدم وفاء الزبون بتسديد أقساطه الشهرية، فالأصل هو ملك للبنك ويمكن أن يتصرف فيه ببيعه ويسترد أمواله من ثمن البيع.	07

الجدول من اعداد الطلبة بناء على دروس في قناة معاملات اقتصادية اسلامية.¹

¹ - قناة الدكتور حسين سمحان، فيديو يشرح المعاملات الاقتصادية واحكامها في الشريعة الاسلامية وعن المضارف الاسلامية والتمويل الاسلامي، عنوان الدرس: الاجارة 5، الفرق بين التأجير التمويلي في البنوك الاسلامية والتقليدية أو الربوية، بتاريخ 2022/05/01، سا: 20:30.

<https://www.youtube.com/watch?v=MApRErX2Q6k&t=46s>

ملخص الفصل:

من خلال ما تم تناوله في هذا الفصل التطبيقي من حيثيات التعرف على الإجراءات الإدارية لمعالجة ملف القرض العقاري الذي يضعه الزبون وكذلك القيود المحاسبية لمختلف خطوات معالجة عملية الموافقة على هذا القرض، ورغم القواعد الصارمة في تطبيق هاته الإجراءات وما يقابله من قيود محاسبية لتوثيق قرض الزبون بكل دقة ومصادقية والتعرف على كيفية المعالجة المحاسبية لكل أنواع القروض العقارية حسب الصيغ التقليدية وطريقة التمويل الاسلامي للعقار من خلال الشباك الاسلامي والفرق بينهما في عملية التسجيل المحاسبي، إلا أنه وفي كل الحالات فإن الهدف من ذلك هو وضع الزبون في دائرة الأمان في حالة تعرضه لظروف طبيعية أو اقتصادية أو اجتماعية لم تكن متوقعة، وكذلك بالنسبة للبنك لكي يحفظ حقوقه ويؤمن استرجاع أمواله وتحقيقه للربح، وبالنسبة للموظف البنكي يجب أن تكون له مرجعية قانونية تتمثل في اللوائح والقرارات الصادرة عن المديرية المركزية لكي يتمكن من تطبيق الإجراءات الإدارية بكل شفافية ووضوح وتسجيل القيود المحاسبية بناء على الوثائق والملفات الكاملة والصحيحة.

إن ما لاحظناه من تطور ملحوظ في تطبيق مختلف أنواع صيغ التمويل لاقتناء عقار يعطي للزبون حق اختيار طريقة التمويل بعد أن كانت مقتصرة فقط على صيغ تبقى دائما في إطار الطرق التقليدية، وكما رأينا، رغم أن هناك بنوك أخرى كبنك البركة الاسلامي كان يعتمد على تمويل القروض العقارية بناء على الطريقة الاسلامية إلا أنها من الناحية العملية بقيت تابعة للمعالجة المحاسبية للقروض التقليدية مما ترك شكوكا كبيرة وترددا من طرف الزبائن خاصة أصحاب المؤسسات والتجار الذين يسجلون استثماراتهم على مستوى البنوك الاسلامية في سجلاتهم المحاسبية إما كقروض تنتج عنها فوائد أو كمصاريف إيجار في إحدى صيغ من صيغ التمويل الاسلامي (الإجارة التمليلية) - كما رأينا في هذا البحث -، ومن هنا تأتي أهمية الاعتناء بتفاصيل التسجيل المحاسبي لاقتناء العقار بناء على الإجراءات الإدارية المطلوبة في البنوك الجزائرية.

إن هذا التقدم الواضح في سن قوانين تساهم في فصل حقيقي لمعالجة القروض من الناحية الإدارية والمحاسبية بين البنوك التقليدية والبنوك الاسلامية، بل هو على الأقل فصل كلي بين التعاملات التقليدية والتعاملات الاسلامية في البنك الواحد كما رأينا في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك بداية من تشكيل شبك اسلامي منفصل عن شبك البنك التقليدي من كل النواحي في نفس الوكالة، وهو ما يعطي آفاقا واسعة في استقطاب زبائن جدد وتوسع جديد لآفاق التمويل العقاري المتبعة من طرف البنك وحتى من ناحية إيجاد حلول أخرى بالنسبة توجه الدولة المتبع في التقليل من أزمة السكن وتنشيط سوق العقار وجلب مستثمرين جدد

في مختلف القطاعات.

الخاتمة

مرّ التمويل العقاري من طرف البنوك التجارية في الجزائر بمراحل متعددة والتي كانت فيها حكرًا على الدولة ثم تم فتح مجال التمويل العقاري على القطاع الخاص نظرا لكون المستثمر في ميدان القروض العقارية يحتاج إلى رؤوس أموال كبيرة وبالتالي لا يمكن الاعتماد على الدولة فقط في هذا المجال.

فكان من الضروري تبني سياسة أو نظام جديد والذي من شأنه تعزيز دور البنوك التجارية في عملية تمويل القروض العقارية، وإعادة هيكلة الجهاز المصرفي يعد من المحاولات التي قامت بها الدولة لمسايرة الأنظمة المالية و إتباع أحدث الوسائل المتعلقة بمجال تمويل القروض العقارية.

ورغم كل التطورات الملحوظة في مجال تمويل القرض العقاري وتنوع أشكال هذا التمويل وتعدد طرقه إلا أنه لم يستطع أن يغطي متطلبات سوق العقار خاصة في قطاع السكن، حيث يبقى مشكل الإسكان من أكبر المشاكل التي تعرفها الجزائر في الآونة الأخيرة، ولعل السبب الرئيسي لهاته المشكلة العويصة نقص التمويل بالنسبة لمستوى الطلب المتزايد على العقار والسكن، فمن خلال دراستنا للتمويل العقاري وبالأخص تلك الموجهة للأفراد لاحظنا أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك قد بذل جهود جبارة من خلال تقديمه لعدة أنواع من صيغ التمويل العقاري حسب الأعمار والمجالات الاقتصادية وبرامج الدولة وتوجه الأفراد للمعاملات اللاربوية، وتم ترجمة هذا التنوع في استحداث إجراءات إدارية تتصف بالمرونة والدقة والانضباط وما يناسبها من قيود محاسبية ضمن قانون النظام المحاسبي البنكي 04-09.

وقد تحملت خزانة الدولة أعباء ضخمة في توفير السكن للمواطن الجزائري بالجمان من خلال صيغ وبرامج متعددة عن طريق صناديق تمويل السكن مثل الصندوق الوطني للسكن (CNL)، وهذا ما قامت به البنوك التجارية الجزائرية أيضا ومنها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك بتدعيم قطاع السكن من خلال فرض أسعار فائدة ضئيلة تقدر من 1% إلى 3% وهو ما يشكل عبئا إضافيا عليها، لذلك عمدت البنوك التجارية إلى استراتيجية جديدة في التمويل العقاري بإحداث صيغ أخرى تستقطب الزبائن منها صيغ التشاركية ثم صيغ الشباك الاسلامي لوضع الزبائن أمام منتجات جديدة مقتنعة بها ويستطيع اقتنائها تحل مكان المنتجات التقليدية، وبذلك تعوض البنوك خسارتها في تحمل برامج التمويل العقاري المفروض من الدولة بأسعار فائدة منخفضة، وهو ما يدل على انفتاح الدولة على السياسات المالية والاقتصادية الجديدة من خلال فتح مجال التمويل العقاري من طرف البنوك التجارية حسب قاعدة العرض والطلب وتحقيق الربح.

نتائج الدراسة.

1-عن الفرضية الأولى:

- نظرا لكثرة التفاصيل الدقيقة الخاصة بوثائق الملف الاداري من أجل الحصول على تمويل بنكي لاقتناء عقار.
- نظرا لتعدد مصادر استخراج الوثائق الادارية من عدة هيئات ومديريات كان لا بد من توثيق مراجعة دقيقة لهاته الوثائق والتأكد من صحتها ومصادقيتها ودقة المعلومات المدونة فيها.
- إن اللوائح والقوانين ملزمة على الموظف البنكي وليس له حق الاختيار في اسقاطها ويجب عليه اتباع كامل الاجراءات الادارية المفروضة دون تسهيلات أو محاباة.

لذلك اعتمدت البنوك على عاملين أساسيين في تطبيق الاجراءات الادارية يستطيع من خلالها الزبون معرفة هاته الاجراءات والحرص على تطبيقها وهذين العاملين هما التأهيل الدائم للموظف البنكي وتحديث نظام المعلوماتية لزيادة سرعة أداء الاجراءات الادارية وموثوقية المعلومة ودقتها.

2-عن الفرضية الثانية:

ان النموذج الذي تم دراسته في هذا البحث وهو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك سمح لنا بالتعرف على آليات اصدار اللوائح والقوانين التي توضح كيفية تطبيق الاجراءات الادارية والعمليات المحاسبية بدقة، إضافة الى ذلك التكوين المستمر والنوعي لموظفي البنك على مستوى المعاهد والشركات الدولية وهذا ما لا يترك مجالا للشك في عدم قدرة أو استيعاب الموظف للإجراءات الادارية التي يجب عليه أن يتبعها ويطبقها مما يسهل عمليات المراقبة الداخلية والخارجية من طرف الهيئات المختصة.

3-عن الفرضية الثالثة:

ساهم النظام 04-09 المتعلق بالمخطط المحاسبي البنكي والنظام 05-09 المتعلق بإعداد القوائم المالية للبنوك في وضع قاعدة شفافة وواضحة للعمليات البنكية وارتفاع معدل الشفافية والمصادقية اتجاه البنوك، مما نجم عنه اصدار قوانين أخرى تدعم التمويل العقاري وتناسب المخطط المحاسبي البنكي ونظام اعداد القوائم المالية الصادرين سنة 2009.

4-عن الفرضية الرابعة:

إن الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض الصادر في 2003/08/26 الصادر بأمر رئاسي كان بمثابة قانون جديد يراجع في مواده قانون النقد والقرض رقم 10/90، وقد كان اصدار هذا الأمر لا عداد منظومة بنكية أكثر حصانة وانفتاحا وتأكيد الفصل بين السلطات المالية التشريعية والتنفيذية، وقد ورد في هذا الامر

11/03 عدة مواد تشرح عمليات الاقراض والتمويل العقاري عن طريق الایجار خاصة المادة رقم: 67 والمادة 68 وهي بمثابة تعديل نوعي في مجال الاستثمار العقاري في الجزائر.

5-عن الفرضية الخامسة:

إن التزام البنوك بالتقيد بالنظام رقم: 09-04 المؤرخ في: 2009/12/29 والمتمثل في المخطط المحاسبي البنكي والقواعد المحاسبية المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية وما تلاها من قوانين خاصة بالنظام رقم: 09-05 والنظام رقم: 09-08 الذي ينظم كيفية اعداد الكشوفات المالية البنكية وقواعد التقييم والتسجيل المحاسبي للأدوات المالية من طرف البنوك والمؤسسات المالية لم يترك مجالاً للبنوك اللاربوية لمسك محاسبي على ضوء الشريعة الإسلامية خاصة في صيغ التمويل العقاري للزبائن، ولكن مع اصدار النظام رقم: 18-02 المؤرخ في: 04-11-2018 المتعلق بالمنتجات التشاركية ثم النظام رقم: 20-02 المؤرخ في: 15-03-2020 المتعلق بفصل المحاسبة الخاصة بالشباك الإسلامي عن المحاسبة الخاصة بالبنوك التقليدية استطاع الجمهور التمييز بين التمويل العقاري التقليدي والتمويل العقاري في الشباك الإسلامي وذلك من خلال تسجيل القيود المحاسبية التي تبرز الفرق بين عمليات التمويل العقاري المختلفة

الاقتراحات:

- هناك بعض الاقتراحات التي يجب تقديمها في مجال الاجراءات الادارية و المحاسبة البنكية لاقتناء عقار.
- وضع إجراءات ادارية أكثر مرونة بالنسبة للشركات والتجار لتوسيع دائرة الاستثمار العقاري واستقطاب رؤوس الأموال الغير مستغلة.
- تحيين صيغة المبادرة بالنسبة للمقرين العقاريين واقتراح عليهم مشاريع ترقية عقارية تكون على شكل مشاريع يبادر بها البنك ويمولها ويشرف عليها المرقى العقاري من ناحية الانجاز.
- فتح مجال الاتصال السمعي المباشر للجمهور على مستوى شبكات التواصل الاجتماعي بوضع خلية خاصة يشرف عليها موظف بنكي لتوضيح والاجابة على كل الاستفسارات خاصة في مجال التمويل العقاري.
- فتح المجال أمام الخواص والتعامل مع مكاتب خاصة للترويج للمنتجات البنكية في إطار عمليات سمسة عقارية.

آفاق الدراسة:

لا شك أنه رغم الجهد المبذول في هاته الدراسة، إلا أنها لا تخلو من عديد النقائص بسبب التزام الباحث بإطار هذا البحث شكلا وكيفا، إلا أنه يمكن أن يكون قناة تربط بين دراسات سابقة فتحت ببعض المستجدات

وتم بعثها من جديد، وستكون هاته الدراسة ان شاء الله تمهيد لبحوث جديدة تعرض اشكالياتها ابتداء من هاته المذكورة، ومن بين هاته البحوث هي:

- المعالجة المحاسبية في الشباك الاسلامي لاقتناء العقار من وجهة نظر المعايير الشرعية.
- دور مجال الاتصال السمعي البصري المباشر في استقطاب الزبائن وترويج المنتج البنكي.
- دور التسويق الالكتروني في الترويج لمنتجات البنوك وتسهيل الاجراءات الادارية.

المراجع

قائمة المراجع والمصادر.

أولاً: الكتب

- 1- أوصالح عبد الحليم، مطبوعة محاضرات في محاسبة البنوك موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة عبد الحفيظ بوصوف، ميله، الجزائر، ب س.
- 2- جلول بن قشوة، زينب الرق، الإبداع التكنولوجي كمدخل لتعزيز الميزة التنافسية لبنوك التأمين، حالة بنك التأمين" الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "بنك" (CNEP) وكارديف الجزائر (CARDIF-el djazair)، مقالة جامعية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، د س.
- 3- الحيايى وليد ناجي وبدر محمد علواغن، المحاسبة المالية في القياس والاعتراف والإفصاح المحاسبي، مؤسسة الوراق، عمان، الاردن، 2002.
- 4- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2003.
- 5- خبابة عبد الله، الاقتصاد المصرفي، البنوك الإلكترونية، "البنوك التجارية السياسة النقدية"، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2007.
- 6- خليل الشماع، إدارة المصارف، جامعة بغداد، كلية الإدارة والاقتصاد، سلسلة دراسات في إدارة الأعمال، ط2، بغداد، العراق، 1975.
- 7- رائد عبد الخالق، عبد الله العبيدي، إدارة المؤسسات المالية والمصرفية، دار الايام للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2013.
- 8- الزبيدي محمد علي، المحاسبة في البنوك التقليدية والإسلامية، دار الفكر المعاصر، صنعاء، اليمن، 2000.
- 9- زهيري بشير، محاسبة المصارف من الناحيتين العلمية والعملية، مطبعة طربين، دمشق، سوريا، 1986.
- 10- زياد سليم رمضان، محفوظ أحمد جودة، إدارة البنوك، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2003.
- 11- سوزي عدلي ناشد، مقدمة في الاقتصاد النقدي والمعرفي، منشورات الحلبي للحقوقية، ط1، مصر، 2005.
- 12- شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، الجزائر، 1992.
- 13- شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- 14- شقير فائق، محاسبة البنوك، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2000.

- 15- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
 - 16- عبد الحق لعمرى الائتمان الإيجاري، تقنيات البنوك الجزائر، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004.
 - 17- عبد الغفار حنفي وآخرون، الأسواق المالية أسواق رأس المال البورصات البنوك شركات الاستثمار، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006.
 - 18- عبد الغفار حنفي، أساسيات الإدارة المالية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2007.
 - 19- عبد الله طاهر، النقود والبنوك والمؤسسات المالية، يزيد للنشر، الطبعة الثالثة، الأردن، 2005-2006.
 - 20- فريد الصلح، مورييس نصر، المصرف والأعمال المصرفية، الأهلية للنشر والتوزيع، بيروت، 1989.
 - 21- فضالة أبو الفتوح علي، المحاسبة الدولية، دار العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1996.
 - 22- فلوح صافي، محاسبة المنشآت المالية، منشورات جامعة دمشق، الطبعة الثامنة، دمشق، 1999.
 - 23- فؤاد توفيق ياسين، المحاسبة المصرفية، دار اليازوري، عمان، الأردن، 1996.
 - 24- مشدال عبد القادر، محاضرات في مقياس الضمانات البنكية، جامعة التكوين المتواصل، الجزائر، 2008.
 - 25- منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، ط3، المكتب العربي الحديث، كلية تجارة، جامعة طنطا، مصر، 2015.
 - 26- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2011.
- ثانيا :المذكرات والبحوث العملية:**
- 1- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في التمويل السكن، مذكرة ماجستير غير منشورة في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2004/2005.
 - 2- إبراهيم محمد نايت، آليات تمويل المنشآت الرياضية والمتابعة المالية لها، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة الجزائر 03 ، الجزائر، 2011/2012.
 - 3- أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، الجزائر، العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، الجزائر، 2009.
 - 4- أسماء أولاد سالم، محاسبة البنوك التجارية من منظور النظام المحاسبي المالي ومعايير المحاسبة الدولية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، التخصص دراسات محاسبية وجباية معمقة، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013.
 - 5- بن فرج زوينة، المخطط المحاسبي البنكي بين المرجعية النظرية وتحديات التطبيق، بمذكرة مقدمة لنيل شهادة

- دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2013-2014.
- 6- بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بالكايد، تلمسان، الجزائر، 2011/2012.
- 7- بو الحليلة عبد الحليم، العجز المالي ومشكل التمويل في المؤسسة الاقتصادية العمومية الجزائرية، رسالة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 1998.
- 8- جلابة علي المحاضرة رقم 01+02 مقياس محاسبة البنوك، جامعة باجي مختار، عنابة، 2021-2022.
- 9- خيف عبلة، المحاسبة البنكية لإعداد رقابة في البنوك التجارية، مذكرة مكمل لنيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2012-2013.
- 10- ربيع عبد الباقي، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2014-2015.
- 11- رحامي ثامر، تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل متطلبات شهادة ماستر في الحقوق تخصص: قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015.
- 12- عرعار الباقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2009.
- 13- فريد راغب، إدارة الائتمان و القروض المصرفية المتعثرة، مؤسسة شباب الجامعة، الاسكندرية، مصر، 2000.
- 14- فضيلة زواوي، تمويل المؤسسات الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2008/2009.
- 15- محمد الأمين خلفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، مذكرة تخرج ضمن متطلبات لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، الجزائر، 2016-2017.
- 16- منال رزيق: آليات التمويل العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج ضمن متطلبات لنيل شهادة الليسانس في العلوم التجارية، جامعة أكلي محند أولحاح، البويرة، 2012-2013.
- 17- نجاة محبوب، مخاطر التمويل البنكي وكيفية الاحتياط لها في البنوك التجارية والبنوك الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، فرع مالية تأمينات، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2011-2012.
- 18- وادي عبد المالك، سرين خالد، دور البنوك في تمويل المشاريع الاستثمارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة

الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة البويرة، 2019-2020.

19- واضح نعيمة، العوامل المؤثرة على اتخاذ قرار منح القروض البنكية لمؤسسات الاقتصادية، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2016-2017.

ثالثا: الجريدة الرسمية.

1- المادة الأولى من القانون رقم: 64-227، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخ في: 25/08/1964.

2- المادة 114 من القانون 10/90 الصادر بتاريخ 14/04/1990 المتعلق بقانون النقد والقرض.

3- القرار المؤرخ في 18/05/1999 يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري الجريدة الرسمية، العدد 41، 27/06/1999.

4- المادة 96، قانون رقم 02-11 المؤرخ في 24/12/2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، عدد 86، المؤرخة في: 25/12/2002.

5- المرسوم التنفيذي رقم: 06-132 المؤرخ في: 3/04/2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى الجريدة الرسمية، عدد 21، 5 أبريل 2006.

6- النظام رقم: 09 - 04 مؤرخ في: 23/07/2009 يتضمن مخطط الحسابات البنكية والقواعد المحاسبية المطبقة على البنوك والمؤسسات البنكية، الجريدة الرسمية، عدد 76، الصادرة في: 29/12/2009.

7- النظام رقم: 09 - 05 مؤرخ في: 18/10/2009، يتضمن إعداد الكشوف المالية للبنوك والمؤسسات المالية ونشرها، الجريدة الرسمية، عدد 76، الصادرة في: 29/12/2009.

8- النظام رقم: 18-02 المؤرخ في 04/11/2018 المتعلق بالمنتجات المسماة "التشاركية" التي لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد فوائد، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة في: 09/12/2018.

9- النظام رقم 20-02 مؤرخ في 15/03/2020 يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة في: 24/03/2020. (المواد: 04-17-18).

10- المادة 33 من تعليمة بنك الجزائر 20-03 المؤرخة في 02 أبريل 2020

رابعا: المجلات والمواقع الالكترونية

1- حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، المجلد 07، العدد 02، جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر)، جوان 2021.

2- فضالة أبو الفتوح علي، المعايير المحاسبية الدولية الصادرة عن لجنة المعايير المحاسبية الدولية، المعيار الأول،

- منشورات الجمع العربي للمحاسبين القانونيين ، المحاسبة الدولية، دار العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة، 1996.
- 3- قورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 11، شهر جوان، الجزائر، 2020.
- 4- مجلة البحوث والدراسات التجارية، مجلد 5، العدد 01، مارس، الجزائر، 2021.
- 5- مطبوعة تكوين خاصة بمديرية التمويل الإسلامي بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك بتاريخ 2020/09/30.

- 6- www.cnepbanque.dz.
- 7- www.pdfactory.com.
- 8- www.elmouwatin.dz
- 9- www.lakhasly.com.
- 10- www.elmouwatin.dz.
- 11- www.youtube.com. (قناة الدكتور حسين سمحان).

خامسا: المراجع الأجنبية.

- 1- Cnep News, N°19, Algérie, Octobre 2004.
- 2- GELAIN jean-Marie, la comptabilité bancaire, Edition de la Revue banque, Paris, 1992.
- 3- Recueil de textes règlementaires, année 2002, CNEP/banque, Algerie.
- 4- Support de cours, centre d'études bancaires appliquées, "crédit hypothécaire aux particuliers", CNEP/banque, Algerie, Avril 2009.

الملاحق

الملحق رقم 01: نسخة من عقد الإجارة التمليلية

عقد إجارة تمليلية للأفراد

بين:

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك (CNEP-Banque)، شركة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره (46.000.000.000 دج)، خاضعة لأحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 والمتعلق بقانون النقد والقرض، المعدل والمتمم، المسجلة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم: 00 ب 0013829 والكائن مقرها الرئيسي: رقم 61، نهج سويداني بوجمعة الشراقة - الجزائر، الممثل في شخص الرئيس المدير العام السيد ينوب عنه لإمضاء هذا العقد السيد بصفته مدير وكالة الكائنة ب

المسمى أسفله: الطرف الأول، البنك أو المؤجر

و:

السيد (ة) المولود (ة) بتاريخ / / والسكن (ة) ب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية / رخصة السياقة رقم الصادرة بتاريخ

و:

السيد (ة) المولود (ة) بتاريخ / / والسكن (ة) ب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية / رخصة السياقة رقم الصادرة بتاريخ

المسمى: الطرف الثاني أو المستأجر (ان)

ويشار إلى المؤجر والمستأجر (ين) معا «الطرفان»

تمهيد:

- بناء على نظام بنك الجزائر رقم 02-20 المؤرخ في 15 مارس 2020 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية،
- وبناء على تعليمات بنك الجزائر رقم 20-03 المؤرخة في 02 أبريل 2020 المعروفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية،
- وبالنظر إلى رغبة المستأجر (ين) في استئجار العقار المبينة أوصافه في طلب التمويل على سبيل الإجارة التمليلية والذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، تم الاتفاق على ما يلي:

المادة الأولى: موضوع الإجارة

يؤجر بموجب هذا العقد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك (CNEP-Banque) للمستأجر (ين) العقار المذكور في طلب التمويل المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه.

المادة الثانية: تعيين العين المؤجرة

العقار موضوع العقد مبين أوصافه في طلب التمويل على سبيل الإجارة التمليلية والذي يتمثل فيما يلي:
(يذكر هنا وصف كامل للعين المؤجرة ويمكن أن يكون ذلك في ملحق إن لم يكف الفراغ هنا، ويكون بذلك هذا الملحق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد)

المادة الثالثة: مدة الإجارة

حددت مدة الإجارة بـ شهرا، أي لمدة (..... سنة)، تسري ابتداء من تاريخ تسليم العقار طبقا لمحضر التسليم. وتسري ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد، وخلال كل مدة الإجارة، كافة حقوق وواجبات الطرفين المترتبة بموجب هذا العقد وتصبح نافذة قانونا.

المادة الرابعة: القسط الشهري

اتفق الطرفان على مبلغ القسط الشهري الثابت والمقدر بـ دج (بالحروف)، والمتضمن :
- قسط الإجارة المقدر بـ دج (بالحروف)،
- قسط التأمين الشهري على الوفاة، إن وجد، والمقدر بـ دج (بالحروف)،
كما هو مبين في جدول الأقساط المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

ويحتسب مبلغ هامش الجدية على التمويل "إجارة تمليلية" المقدر بـ دج (بالحروف)، المودع على مستوى وكالة، كقسط إجارة مدفوع مسبقا عند تسليم العقار طبقا لتاريخ محضر التسليم.

المادة الخامسة: الدفع

يلتزم المستأجر(ان) بدفع القسط الشهري المذكور في المادة الرابعة من هذا العقد، على أقساط شهرية كما هو مبين في جدول الأقساط والمرفق بهذا العقد وذلك في التاريخ المتفق عليه من كل شهر، وفي الحساب المفتوح باسم المستأجر(ين) على مستوى البنك.

يوافق المستأجر(ان) على تسديد مبلغ القسط الشهري عن طريق اقتطاعات مباشرة من حسابه (هما) المفتوح لهذا الغرض في وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، تحت رقم

المادة السادسة: التأخر عن الدفع

في حال تأخر المستأجر(ين) عن سداد مبلغ القسط الشهري في التاريخ المحدد، يقوم البنك بإرسال رسالة لتذكير المستأجر(ين) على وجوب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام. في حال ما إذا لم يسدد المستأجر(ان) المبلغ في المدة المحددة، يرسل البنك إليه (هما) إذارا بالدفع عن طريق محضر قضائي.

في حالة عدم التسوية، بدون عذر مقبول، يقوم البنك بإصدار طلب حجز على الحسابات المفتوحة باسم المستأجر(ين) لدى البنوك ومصالح بريد الجزائر.

في حال تخلف المستأجر(ين) عن سداد أكثر من ثلاثة أقساط متتالية بدون عذر مقبول، وبعد استيفاء الإجراءات السابق ذكرها، فإنه يحق للمؤجر اتخاذ أي إجراءات قانونية من أجل متابعة المستأجر(ين) قضائيا وإجباره (هما) على دفع أقساط الإجارة المستحقة وغير المدفوعة في أوانها. في حالة تعذر ذلك، يقوم البنك بطلب فسخ هذا العقد واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة التي تمكنه من استرجاع العين المؤجرة.

كما يلتزم المستأجر(ان) بتسديد كل المصاريف والرسوم المتعلقة بالإجراءات المتخذة من طرف البنك من أجل استرداد أقساط الإجارة غير المدفوعة في أوانها.

يسمح المستأجر(ان) للمؤجر بأن يخصم المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد من أي حساب مفتوح باسمه (هما) لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك أو من أي حساب آخر مفتوح باسمه (هما) لدى البنوك ومصالح بريد الجزائر.

المادة السابعة: التأمينات

1- التأمين على الوفاة:

يصرح المستأجر(ان):

- إما أنه (هما) يقبل(ان) الانخراط في العقد الاجتماعي للتأمين ضد خطر الوفاة المسجل لدى شركة تأمين تكافلي متعاقدة مع البنك المؤجر، لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، ويلتزم (ان) بدفع مبلغ التأمين المتفق عليه مع ضمان استمرار صلاحيته إلى غاية تسديد كافة أقساط الإجارة، كما هو مبين في عقد التأمين ضد خطر الوفاة المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه.
- إما أنه (هما) يقوم (ان) باكتتاب عقد تأمين ضد خطر الوفاة لدى شركة تأمين تكافلي غير متعاقدة مع البنك المؤجر بشرط أن يغطي هذا العقد المبلغ الإجمالي للتمويل وكذا كل مدة الإجارة. وعلى المستأجر(ين) في هذه الحالة أن يسلم(ا) للبنك نسخة من عقد التأمين وكذا ملحق تفويض لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك.
- ينبغي أن تكون جميع أنواع التأمين السابقة في شركة تأمين تكافلي إلا في حالات الضرورة التي لا تتوافر فيها شركة تأمين تكافلي بحيث يكون المستأجر(ان) في حالة إكراه.

في حالة وفاة المستأجر(ين)أو أحدهما:

- يجب على الورثة وأصحاب الحقوق إخطار البنك أو شركة التأمين المتعاقدة معها لتغطية خطر الوفاة، في مدة لا تتجاوز سبعة (07) أيام ابتداء من تاريخ الوفاة مع تقديم شهادة الوفاة ونسخة من هذا العقد.
- في حالة قبول ملف التعويض، تقوم شركة التأمين المتعاقدة معها لتغطية خطر الوفاة بدفع التعويض على الوفاة لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، ويلتزم هذا الأخير بالتنازل عن العين المؤجرة، المبين أوصافها في المادة الثانية من هذا العقد، إلى الورثة وأصحاب الحقوق وفق الإجراءات الإدارية للتنازل الجاري العمل بها من طرف البنك.
- في حالة عدم تعويض البنك من طرف شركة التأمين المتعاقدة معها لتغطية خطر الوفاة وذلك لوجود مانع من موانع التعويض، يمكن للورثة وأصحاب الحقوق:
- إما الاستفادة من أحكام هذا العقد، بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك على احترام وأداء الالتزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد.
- إما تملك العين المؤجرة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإجارة.

2- التأمين على العين المؤجرة ضد الكوارث الطبيعية:

يلتزم المؤجر، وعلى نفقته، بتأمين العين المؤجرة المبينة أوصافها في طلب التمويل وتجديد التأمين طيلة مدة الإجارة ضد الكوارث الطبيعية وهذا طبقاً للأمر رقم 12/03 الصادر في 2003/08/26 والمتضمن اجبارية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.

يجب على المستأجر(ين) أن يخطر(ا) المؤجر فوراً عند حدوث كارثة طبيعية تسبب ضرراً للعين المؤجرة وينشأ عنها الحق في المطالبة بالتعويض بموجب عقد التأمين على الكوارث الطبيعية.

يوكل البنك المستأجر(ين) القيام بالتصريح عن الكارثة والضرر الناجم عنها لدى شركة التأمين المتعاقدة معها للتأمين على الكوارث الطبيعية.

المادة الثامنة: تسلم العين المؤجرة

يصرح المستأجر(ان) أنه (هما) تسلم(ا) العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال وتبقى في حوزته(هما) طوال مدة الإجارة المتفق عليها وتحت مسؤوليته(هما).

المادة التاسعة: ملكية العين المؤجرة

تعتبر العين المؤجرة المبينة في التعيين أعلاه ملكا للمؤجر ولا يمكن تحويل ملكيتها إلى المستأجر (ين) إلا بعد سداد كافة أقساط الإجارة مضافا إليها كافة المصاريف والرسوم المتعلقة بالإجراءات المتخذة من طرف البنك من أجل استرداد أقساط الإجارة غير المدفوعة في أوانها ، حيث يمكن للمستأجر (ين) حينئذ امتلاك العين المؤجرة طبقا لأحكام المادة 15 من هذا العقد.

المادة العاشرة: حظر التصرف في العين المؤجرة موضوع هذا العقد

1 - يجوز للمستأجر (ين) الانتفاع بالعين المؤجرة في السكن. ولا يجوز له (هما) استعمالها في أي نشاط تجاري أو أي نشاط آخر غير مباح شرعا.

2- لا يجوز للمستأجر (ين)، بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر، أن يدخل (أ) أي إضافات أو تغييرات أو تعديلات إلا في الحالات الطارئة التي تتطلب إضافة أو تعديل أو تغيير جزء من العين المؤجرة، على أن يتحمل المستأجر (ان) المسؤولية عن أي ضرر يلحق العين المؤجرة بسبب ذلك، وتعتبر أية إضافات أو تعديلات مآذونا فيها أو التي تمت في الحالات الطارئة مهما كانت قيمتها تابعة في ملكيتها للمبنى الذي أضيفت عليه، وذلك ما لم يطلب المؤجر من المستأجر (ين) إعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأولى.

3- لا يجوز للمستأجر (ين) أن يتصرف (أ) في العين المؤجرة بأي نوع من التصرفات القانونية كتأجير العين من الباطن أو أن يقيد (أ)ها بأي أعباء أخرى، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من طرف المؤجر.

المادة الحادية عشرة: الصيانة والأشغال على العين المؤجرة

يلتزم المستأجر (ان) باستخدام العين المؤجرة للغرض الذي خصصت من أجله. كما يلتزم (ان) بالاعتناء بالعين المؤجرة، وأن يحافظ (أ) عليها، وأن يقوم (أ) بصيانتها الصيانة العادية والدورية اللازمة طبقا للقوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبلا.

وتكون جميع مصاريف الصيانة الرئيسية للعين على المؤجر (البنك) الملتزم بذلك ويحق للمستأجر (ين) القيام بها نيابة عن البنك إذا وكله بذلك ويتعهد المؤجر في هذه الحالة بتسديد تكاليف الصيانة للمستأجر (ين).

في حالة وقوع أي كارثة، مهما كانت طبيعتها، تسبب ضررا للعين المؤجرة، يوكل البنك المستأجر (ين) بالقيام بأشغال الإصلاح ويتعهد البنك في هذه الحالة بتسديد تكاليف هذه الأشغال للمستأجر (ين)، بعد تقديمه (هما) للوثائق التبريرية.

يحتفظ البنك بحق الرجوع إلى خبير من أجل التحقق من أن التكاليف المدفوعة من طرف المستأجر (ين)، في إطار أشغال الصيانة الرئيسية أو الإصلاح، توافق فعليا الأشغال التي وكله (هما) البنك بالقيام بها.

المادة الثانية عشرة: مسؤولية المستأجر

يتحمل المستأجر (ان) مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير من جراء إهمال في استخدام العقار أو جزء منه ويضمن (ان) المؤجر من أي رجوع للغير عليه، باستثناء الحالات التي يكون فيها الضرر ناجما عن عيوب خفية في العقار أو قوة قاهرة.

وهو (هما) مسؤول (ان) عما يلحق العين أثناء انتفاعه (هما) بها من فساد أو هلاك ناشئ عن استعمالها استعمالا غير عادي.

كما يلتزم المستأجر (ان) بإعلام المؤجر في الحالات الطارئة التي يتعرض فيها العقار لأضرار جسيمة.

المادة الثالث عشرة: المصاريف والرسوم

اتفق الطرفان على ما يلي:

- تكون حقوق التسجيل والإشهار وأتعاب الموثق الناجمة بموجب عقد شراء العين المؤجرة من طرف البنك على عاتق البنك والباقي الأول بالنسب المحددة حسب التشريع المعمول به.
- تكون حقوق التسجيل والإشهار وأتعاب الموثق الخاصة بتحويل ملكية العين المؤجرة لفائدة المستأجر (ين) على عاتق البنك والمستأجر (ين) بالنسب المحددة حسب التشريع المعمول به،
- أما مصاريف الإجراءات المتخذة من طرف البنك من أجل استرداد أقساط الإجارة غير المدفوعة في أوانها، تكون كلها على عاتق المستأجر (ين) الذي (الذان) يوافق (ان) على ذلك صراحة وذلك بأن يدفع (ا)ها مباشرة أو بخصمها من حسابه (هما) أو حساباته (هما) المفتوحة لدى البنك.

المادة الرابع عشرة: فسخ العقد

1- فسخ العقد بناء على طلب البنك:

يحق للبنك اتخاذ أي إجراءات قانونية من أجل طلب فسخ هذا العقد واسترجاع العقار والتصرف فيه إما بالبيع أو الإجارة أو غير ذلك في الحالات الآتية :
- في حالة عدم دفع، دون عذر مقبول، لثلاثة أقساط إجارة متتالية كما هي مبينة في جدول الأقساط المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للمؤجر بموجب هذا العقد وذلك بعد استنفاد البنك لكل الإجراءات المتعلقة باسترداد الأقساط وهذا منذ حدوث أول تأخر في الدفع.
- في حالة إخلال المستأجر (ين) بأي التزام أو بند أو شرط من الالتزامات أو البنود أو الشروط المنصوص عليها في هذا العقد.
- في حالة فسخ عقد شراء العقار من البائع الأول لأي سبب من الأسباب وخاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل العقار أو جزء منه، وفي هذه الحالة، يتعهد المؤجر بإعادة مبلغ قسط الإجارة المدفوع مسبقاً للمستأجر (ين).

2- فسخ العقد بناء على طلب المستأجر (ين):

يحق للمستأجر (ين) طلب فسخ هذا العقد بتقديم طلب خطي موقع للوكالة مع الالتزام بإعادة العين المؤجرة للبنك في حالتها الأصلية.

3- فسخ العقد جراء ظرف قاهر:

يفسخ العقد تلقائياً في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة.

3- في حالة وفاة المستأجر (ين) أو أحدهما:

في حالة وفاة المستأجر (ين) أو أحدهما، لا يفسخ العقد بل تطبق أحكام المادة 7 الفقرة 1 الخاصة بالتأمين على الوفاة

4- ترتيبات فسخ العقد:

في حالة ما إذا فسخ هذا العقد، فإن آثار هذا الفسخ مهما كان سببه، هي تلك المنصوص عليها فيما يلي:
* إذا واصل المستأجر (ان) تواجده (هما) بالعقار بعد فسخ عقد الإجارة، فإنه (هما) ملزم (ان) بتسديد أقساط الإجارة المستحقة خلال هذه الفترة.
* إذا كان الفسخ ناتجاً عن إخلال المستأجر (ين) بالتزاماته (هما) المنصوص عليها في هذا العقد، يحق للبنك مطالبة (هما) بالتعويض عن الضرر الفعلي الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ.
* في حالة فسخ هذا العقد، لأي سبب من الأسباب المذكورة أعلاه، يلتزم المستأجر (ان) بتعويض المؤجر في حالة تسببه في تدهور حالة العقار وإرجاعه على غير حالته الأصلية.
* لا يحق للمستأجر (ين) أن يحتج (ا) بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إجارة العقار المسترجع من قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير وتحملها بصدد البيع أو الإجارة.

المادة الخامسة عشرة: خيار تملك العين المؤجرة

1- خيار تملك العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإجارة:

يمنح المؤجر للمستأجر (بن) الأولوية وكذا الخيار في تملك العين المؤجرة، وهذا بعد انقضاء مدة الإجارة وسداد كامل أقساط الإجارة، بموجب رسالة مضمونة مع الإشعار بالاستلام يوجهها المؤجر للمستأجر (بن) وهذا شهرين (02) قبل انتهاء مدة الإجارة، لإعلامه (هما) بإمكانية تملك العين المؤجرة وكذا لدعوته (هما) لإتمام إجراءات التملك.

2- حق التملك المسبق للعين المؤجرة:

يمنح البنك للمستأجر (بن) إمكانية تملك العين المؤجرة مسبقاً، وهذا بعد مضي مدة سنتين (02) على الأقل من مدة الإجارة.

المادة السادسة عشرة: القوة القاهرة

يعد قوة القاهرة أي ظرف خارج عن إرادة الطرفين، غير متوقع، لا يقهر ولا يقاوم، وقع بعد تاريخ دخول ترتيبات هذا العقد حيز التنفيذ معيقاً بذلك تنفيذها العادي.

إن أي طرف يتعرض لقوة القاهرة يجب أن يخطر الطرف الآخر كتابياً في أجل خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ وقوعها.

المادة السابعة عشرة: حل النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد، يلجأ إلى الطرق الودية لحله، وإذا تعذر ذلك، يحال إلى المحكمة المختصة إقليمياً.

المادة الثامنة عشرة: التسجيل

يسجل هذا العقد، على نفقة المؤجر، وهذا على مستوى مفتشية التسجيل والطابع، طبقاً للأحكام الواردة في قانون التسجيل المعدل والمتمم.

المادة التاسعة عشرة: الموطن المختار

من أجل تنفيذ هذا العقد، اختار كل واحد من الطرفين سكنه المذكور أعلاه موطناً معتاداً له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

المادة العشرون: مرفقات العقد

تعتبر مرفقات العقد و/أو أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان فيما بعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً له.

في حالة وجود تناقض بين المعلومات المنصوص عليها في هذا العقد وما يتبعه من مرفقات و/أو سندات، تمنح الأولوية لما ينص عليه هذا العقد.

المادة الحادية والعشرون: سريان المفعول

يسري مفعول العقد الحالي ابتداء من تاريخ توقيعه من الطرفين.

المادة الثانية والعشرون: التصريح

صرح الطرفان، المؤجر والمستأجر(ان)، بالاطلاع على كل بنود وشروط العقد الذي حرر من أربع (04) نسخ أصلية أمضاه الطرفان بإرادة حرة خالية من العيوب القانونية.

حرر ب في/../....

المستأجر(ان)

المؤجر

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

السيد (ة)
(التوقيع مسبوق بعبارة "قرئ وصادق عيه")

و

السيد (ة)
(التوقيع مسبوق بعبارة "قرئ وصادق عيه")

الملحق رقم 02: قرار الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الخاص بـ التمويل بصيغة الاجارة



الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque

CNEP-Banque "Société par Actions" au capital social de 46.000.000.000 DA
Siège social: 61, Bd Souidani Boudjemaa - Chéraga - Alger

DIRECTION GENERALE

Origine : DGA/Développement Commercial Direction de la Finance islamique	Volet d'activité : Finance islamique	Texte modifié : DR n°1568/2020 du 22/06/2020	Texte abrogé : Néant
Décision Réglementaire N° 1568 /2021	Objet : Modification de la décision réglementaire 1568/2020 du 22/06/2020 portant « Financement Ijara Tamlikia ».	Classement Année : 2021	Classement rubrique : 20
Date de signature : 04 JUL 2021	Entrée en vigueur : 04 JUL 2021	Nombre de pages : 3/3	Visa D.ORG

Le Directeur Général,

Vu les statuts de la CNEP- Banque ;

Vu la résolution n° 5 du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque tenu en date du 2 mai 2021 portant nomination de Monsieur Samir TAMRABET, Directeur Général de la CNEP-Banque ;

Vu la décision réglementaire n° 1568/2020 du 22 juin 2020 portant « financement Ijara Tamlikia » ;

Vu la décision du Conseil de Direction Générale de la CNEP-Banque tenu en date du 13 avril 2021, séance n° 3.

DECIDE

Article 1 : Objet.

La présente décision réglementaire a pour objet de modifier certaines dispositions de la décision réglementaire n° 1568/2020 du 22 juin 2020 susvisée.

Article 2 : Modification de l'article 4.

Le quatrième alinéa de l'article 4 de la décision réglementaire n° 1568/2020 du 22 juin 2020 susvisée, intitulé : « **Conditions d'éligibilité** » est modifié et rédigé comme suit :

« - Etre âgé de 19 à 73 ans à la date de la demande de financement ; ».

Article 3 : Modification de dispositions de l'article 5.

3.1. Modification du sous article 5.2 :

L'alinéa 1^{er} du sous article 5.2 de la décision réglementaire n° 1568/2020 du 22 juin 2020 susvisée, intitulé : « **Durée de financement** » est modifié et rédigé comme suit :

« La durée de financement est comprise entre deux (02) et quarante (40) ans. La dernière tombée d'échéance doit intervenir, au plus tard, avant que le locataire ait atteint l'âge de soixante-quinze (75) ans ».

3.2. Modification du sous article 5.3 :

Le sous article 5.3 de la décision réglementaire n° 1568/2020 du 22 juin 2020 susvisée, intitulé : « **Quotité de financement** » est modifié et rédigé comme suit :

« 5.3. Quotité de financement.

La quotité de financement est de quatre-vingt-dix pour cent (90%) du coût d'acquisition du bien objet du financement ».

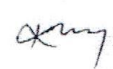
Article 4 : Modification de l'article 6.

L'alinéa 1^{er} de l'article 6 de la décision réglementaire n° 1568/2020 du 22 juin 2020 susvisée, intitulé : « **Hamich Al Jiddiya sur le financement - Ijara Tamlikia** » est modifié et rédigé comme suit :

« Hamich Al Jiddiya sur le financement - Ijara Tamlikia - correspond à la différence entre le coût du bien et le montant du financement. Il ne peut, en aucun cas, être inférieur à 10% du coût d'acquisition du bien objet du financement ».

Article 5 : Dispositions inchangées.

Le reste des dispositions de la décision réglementaire n° 1568/2020 du 22 juin 2020 susvisée, demeure inchangé.



Article 6 : Application.

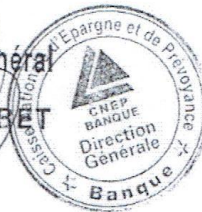
Le Secrétaire Général, les Directeurs Généraux Adjoint, les Directeurs Centraux, les Directeurs des Réseaux Commerciaux et les Directeurs d'Agences sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente décision réglementaire.

Article 7 : Entrée en vigueur.

La présente décision réglementaire entre en vigueur à la date de sa signature.

[Signature]
Le Directeur Général

Gamin TAMRABET



الملحق رقم 03: أرصدة حسابات القروض (204) في ميزان المراجعة 2017/12/31.

1202010!CREDITS CONVENANCE	12 779 831.70!	20 283
1202060!CREDIT LOCATION HABITATION	480 699.79!	
1202760!INTERETS COURUS LOCATION HABITATION	3 437.51!	
1204000!PRETS PARGNE LOGEMENT	293 429 251.26!	
1204070!CREDITS HYPOTHECAIRES BONIFIES 1%	762 877 052.12!	
1204071!CREDITS HYPOTHECAIRES BONIFIES 3%	6 134 828.44!	
1204100!CREDITS AUX PROMOTEURS	0.00!	
1204200!PRETS NON PARGNANTS	888 837 955.12!	
1204300!PRETS AVANTAGE	0.00!	
1204320!PRETS ADMINISTRATIFS	46 217.99!	
1204400!CREDITS A L'HABITAT SOCIAL (SUSPENDU)	0.00!	
1204740!INTERETS COURUS SUR PRETS PARGNE LOGEMENT	15 511.86!	
1204741!INTERETS COURUS SUR CREDITS AUX PROMOTEU	0.00!	
1204742!INTERETS COURUS SUR PRETS NON PARGNANTS	227 009.66!	
1204744!INTERETS COURUS SUR CREDITS SOCIAL	0.00!	
1204770!INTERET COURUS SUR CREDITS HYPOTHECAIRES	0.00!	
1204790!INTERETS COURUS SUR AUTRES CREDITS LA	0.00!	
1209000!AUTRES CREDITS A LA CLIENTELE (SUSPENDU)	0.00!	
1209010!CREDITS CONFORT	34 572 609.93!	86 4
1209050!CREDITS VEHICULE	6 167 121.76!	
1209790!INTERETS COURUS NON ECHUS/ AUTRES CREDIT	0.00!	61 4
1220100!COMPTES COURANTS COMMERCIAUX	0.00!	

الملحق رقم 04 : أرصدة حسابات خارج الميزانية (209) في ميزان المراجعة 2017/12/31

Page: 20		MONNAIE	
COMPTE	LIBELLE	ANCIEN SOLDE DEBIT	ANC SOLDE
1902040!ENGAGEMENTS	PRETS EPARGNE LOGEMENT	41 201 745.00!	
1902041!ENGAGEMENTS	CREDITS AUX PROMOTEURS	0.00!	
1902042!ENGAGEMENTS	PRETS NON EPARGNANTS	18 230 000.00!	
1902050!ENGAGEMENTS	CREDITS DE TRESORERIE	186 000.00!	
1902060!ENGAGEMENTS	CREDITS D'EQUIPEMENT	255 608 000.00!	
1902070!ENGAGEMENTS	CREDITS HYPOTHECAIRES BONIFI	95 830 500.00!	
1902071!ENGAGEMENTS	CREDITS HYPOTHECAIRES BONIFI	0.00!	
1902095!ENGAGEMENTS	CREDITS VEHICULE	0.00!	0.00!
1902940!CONTREPARTIE ENGAGEMENTS FINANCEMENT PRE!		0.00!	41 201 745.00!
1902941!CONTRE PARTIE ENGAGEMENTS FINANCEMENT CR!		0.00!	0.00!
1902942!CONTREPARTIE ENGAGEMENTS FINANCEMENT PRE!		0.00!	18 230 000.00!
1902950!CONTRE PARTIE ENGAGEMENTS CREDITS TRESOR!		0.00!	186 000.00!
1902960!CONTREPARTIE ENGAGEMENTS CREDITS D' INVE!		0.00!	255 608 000.00!
1902970!CONTRE PARTIE ENGAGEMENTS CREDITS HYPOTH!		0.00!	95 830 500.00!
1902971!CONTRE PARTIE ENGAGEMENTS CREDITS HYPOTH!		0.00!	0.00!
1902990!CONTRE PARTIE ENGAGEMENTS FINANCEMENT AU!		0.00!	0.00!
1902995!CONTRE PARTIE ENGAGEMENTS CREDITS VEHICU!		0.00!	0.00!
SOUS TOTAL HORS BILAN :		411 056 245.00	411 056 245.00
TOTAL GENERAL:			
8 200.54	8 017 878 200.54		0.00