

جامعة غرداية
كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم التجارية



مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي
في مسار العلوم الاقتصادية، و التجارية و علوم التسيير
الشعبة: علوم تجارية
تخصص: مالية المؤسسة
من إعداد الطالب : بهاز عبد المالك
بعنوان:

دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن
طريق القروض العقارية

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة غرداية

الفترة من مابين (2009-2013)

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ : 15/09./2014

أمام اللجنة المكونة من السادة :

الدكتور /عجيلة محمد. (أستاذ محاضر _ جامعة غرداية) رئيسا
الدكتور / بوخاري عبد الحميد (أستاذ محاضر _ جامعة ورقلة) مشرفا
الاستاذ /بن ساحة علي. (أستاذ محاضر _ جامعة ورقلة) مناقشا
الأستاذة /بوقرة إيمان. (أستاذة محاضر _ جامعة غرداية) مناقشا

السنة الجامعية 2013/2014

الإهداء

" وقضى ربك أن لا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا "

أشكر الله العزيز الذي هدانا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله
أهدي عملي هذا إلي من ساندتني بدعواتها الغالية والى من سهرت
من أجلي الليلي " أمي الغالية "

إلى من منحني اسمه ونور حياتي وكان دائما معي والى جانبي بنصائحه
القيمة

في كل مشواري الدراسي " أبي " بهاز سعد "

والى كل الأصدقاء والإخوة والأخوات

والى من ساعداني على تخطي الصعاب " توفيق بهاز، و بن مسعود

حسين و خنين رشيد و دارم عمر و جعني عبد المجيد "

عبد المالك

كلمة شكر

قبل كل شيء، نشكر الله الواحد الأحد الذي أماننا في دراستنا وزودنا بالقوة والإرادة ومنحنا ثمرة العلم وسلحنا بسلاح الحكمة.

بقوله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم "وعلمك ما لم تكن تعلم، وكان فضل الله عليك عظيما "

كما لا ننسى الاعتراف بجميل الأساتذة اللذين لم ينقطع تشجيعهم لنا على مواصلة البحث ونود أن نثني على المجهودات الجبارة التي قام بها الأستاذ الفاضل " بوخاري عبد الحميد " المشرف على هذه المذكرة. وتقديم الشكر الجزيل له على ما تفضل به من نصائح وإرشادات ومعلومات كانت لنا عوناً في إنجاز هذا العمل .

ونشكر كل من ساعدنا في إتمام هذه المذكرة من قريب أو بعيد دون أن ننسى عمال وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بغرداية وإلى كل طالب حامل مشعل العلم

الملخص:

تعد البنوك عماد الحياة الاقتصادية والمحرك الكبير لمختلف الأنشطة، لما تقوم به من إنعاش لمختلف المجالات والقطاعات الاقتصادية وتنمية لها وذلك لما تقوم به من مختلف الخدمات من تمويل وتزويد للأموال قصد الانتفاع بها في مختلف الأعمال التجارية.

إذ يمثل موضوع هذه الدراسة في دور البنوك في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية في معرفة أساليب التمويل وكذا إجراءات البنك في منح القروض وصيغ هذه القروض .

و لدراسة ذلك قمنا بإسقاط الجانب النظري على بنك التوفير و الاحتياط بغرداية لمعرفة ما مدى مساهمة هذا البنك في تنمية و رفع مستوى قطاع السكن بالمنطقة في منح القروض السكنية و من خلال تحليل نتائج الدراسة تبين أن البنك كان نشطا وذلك طيلة خمس سنوات.

الكلمات المفتاحية :

البنك – التمويل –قطاع السكن –القروض العقارية.

Résumé:

Les banques sont un des piliers de la vie économique et le grand moteur des diverses activités, pour sa relance des différents domaines et secteurs de l'économie et son développement et que pour ses divers services de financement et d'approvisionnement des fonds afin de l'utiliser dans diverses entreprises.

Il était l'étude à portée de main sur le sujet du rôle des banques dans le financement du secteur du logement par des prêts hypothécaires dans la connaissance des méthodes et procédures de financement ainsi que les prêts et les formules de la banque pour ces prêts.

Et d'étudier le plan théorique, nous laissons tomber la caisse d'épargne et de la réserve Ghardaïa pour savoir quelle est l'étendue de cette contribution au développement de la banque et à élever le niveau du secteur du logement dans la région dans l'octroi de prêts au logement et en analysant les résultats de l'étude montrent que la banque était active et pétrir pendant cinq ans. .

Mots-clés:

Banque - le financement - le secteur du logement - prêts immobiliers

III	الإهداء
IV	الشكر
V	ملخص
VI	Résumé
VII	قائمة المحتويات
VIII	قائمة الجداول
IX	قائمة الأشكال البيانية
X	قائمة الملاحق
XI	قائمة الاختصارات
أ-ج	المقدمة
04	الفصل الأول : الأدبيات النظرية والتطبيقية
05	تمهيد
06	المبحث الأول: مفاهيم التمويل عن طريق القرض العقاري
06	المطلب الأول: خصائص البنوك والخدمة البنكية
17	المطلب الثاني: آليات التمويل المستعملة
19	المطلب الثالث: معايير وأسس التمويل
27	المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية
27	المطلب الأول: الدراسات السابقة
29	المطلب الثاني: مناقشة وتقييم الدراسات السابقة
30	خلاصة الفصل الأول
31	الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة غارداية
32	تمهيد:
32	المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستعملة
32	المطلب الأول: بطاقة تعريفية للمؤسسة
36	المطلب الثاني: منهج الدراسة وطريقة جمع البيانات
38	المبحث الثاني: نتائج الدراسة وتفسيرها
38	المطلب الأول: شروط منح القروض العقارية وصيغ تمويلها
42	المطلب الثاني: تحليل القروض الممنوحة من طرف البنك للمستفيدين خلال الفترة (2009-2013) ...
51	خلاصة الفصل الثاني:
53	الخاتمة

قائمة المحتويات

57 قائمة المراجع
61 قائمة الملاحق
82 الفهرس

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل	رقم الفصل
17	نظام البنوك العقارية	01	01
18	أنواع القروض العقارية	02	01
34	الميكمل التنظيمي للوكالة	03	02
43	توزيع نسب ومبالغ القروض السكنية الممنوحة في الفترة 2009 2013.	04	02
43	تطور حجم القروض العقارية الممنوحة لجميع الوكالات في الفترة 2009 - 2013	05	02
44	توزيع نسب الطلبات على القروض في الفترة 2009 - 2013	06	02
44	تطور الطلبات على القروض حسب المنحنى البياني للفترة 2009 - 2013	07	02
48	تطور حجم القروض المخصص لوكالة غارداية	08	02
49	تطور عدد الطلبات لوكالة غارداية	09	02

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
22	يوضح كيفية تحويل مبلغ القرض	01
42	تطور منح القروض المخصصة للسكن لفترة الدراسة (2009-2013)	02
45	تغير المبالغ المخصص من طرف البنك خلال الفترة 2009-2013	03
46	تغير عدد الطلبات من طرف الأفراد خلال الفترة 2009-2013	04
47	كثافة نشاط الوكالات الخاصة بالبنك	05
47	ترتيب الوكالات حسب حصص المبالغ المخصصة للسكن	06
48	ترتيب الوكالات حسب عدد الطلبات للقروض	07
49	تطور حجم القروض لوكالة غارداية مقارنة بالمبالغ السنوية والإجمالي للبنك خلال فترة الدراسة	08
50	تطور عدد الطلبات في وكالة غارداية مقارنة بالعدد السنوي والإجمالي للبنك خلال فترة الدراسة	09

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
62	شروط منح القرض	الملحق 01
65	الوثائق المطلوبة لقرض بناء السكن	الملحق 02
76	صيغة قرض لتوسيع سكن	الملحق 03
77	صيغة قرض لتهيئة مسكن	الملحق 04
78	صيغة قرض لكراء سكن	الملحق 05
79	صيغة قرض لشراء مسكن الخاص	الملحق 06
80	صيغة قرض لشراء مسكن اجتماعي	الملحق 07
81	صيغة قرض لشراء مسكن "فوق مخطط"	الملحق 08
82	قرض شراء قطعة أرض	الملحق 09

الرمز	المعنى
CNEP	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
LEL	دفاتر الادخار لأجل السكن
LEP	دفاتر الادخار الشعبي
DAT	صيغة الدفع لأجل
EPLF	شركة ترقية السكن العائلي
FIAF	قسط التامين دفعة واحدة

المقدمة

أ. التوطئة:

مع تفاقم أزمة السكن في الجزائر مع بداية التسعينات وبقاء مستوى الدخل على حالة، زاد من ضعف القدرة الشرائية للمواطن، ومن ثم امتصاص جزء كبير من الدخل المتاح في الاستهلاك مما أدى الى ضعف الادخار وعدم تمكن المواطن من امتلاك سكن نظراً لارتفاع المتزايد في أسعار السكنات الموجودة في المصرف. وفي هذا المجال، أعطت الدولة كثيراً من الاهتمام للجهاز المالي من خلال إصدار عدة قوانين لتدارك النقائص ولمسايرة التغيرات الاقتصادية الجديدة، وما تجدر الإشارة إليه هو أن السياسة التي كانت ولا تزال تتبعها الدولة الجزائرية في مجال السكن تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع. وتلعب البنوك دوراً هاماً في تمويل قطاع السكن ويتجلى هذا التمويل في منح قروض عقارية للأفراد.

ب. طرح الإشكالية:

يعتبر قطاع السكن قطاع استراتيجي لذا الأفراد ولكن موازاة مع ذلك فان البنوك تواجه عدة عراقيل وقيود في عملية تمويلها لهذه القروض. هنا تتجلى أهمية عميلة تمويل من قبل البنوك لقطاع السكن. وعليه تتبلور لدينا الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة CNEP في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية في ولاية غرداية؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة قمنا بطرح التساؤلات التالية:

- ما هو واقع التمويل البنكي في قطاع السكن في غرداية؟
- كيف يتم منح وتسيير القروض العقارية؟
- كيف يساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن في غرداية؟

ج. فرضيات البحث:

للإجابة على التساؤلات المطروحة في الإشكالية تم وضع الفرضيات التالية:

- يحظى قطاع السكن بنسب لأبأس بما في غرداية وهو في تطور ملحوظ.
- يمنح البنك القروض العقارية لكل من استوفى شروط المنح لهذه القروض وفق إجراءات البنك.

- يمنح CNEP قروض عقارية لفائدة الأفراد لتمكينهم من الحصول على سكن وبالتالي الحد من الأزمة
- أد أن النسبة بلغت 11,86% لاحتياج الولاية من إجمالي الطلبات لدا البنك خلال خمس سنوات .

د. أسباب اختيار الموضوع

- يرجع اختيارنا لهذا الموضوع لعدة أسباب نذكر منها
- معرفة الميكانيزمات التي يقوم بها البنك لتمويل قطاع السكن.
 - التفاهم الرهيب لازمة السكن.
 - توجه الدولة نحو ادماج البنوك في عملية التمويل العقاري.
 - الاحداث السريعة التي طرأت على الساحة الاقتصادية وخصوص قطاع السكن وتأثيره على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي.

هـ. أهداف الدراسة وأهميتها:

- ✓ أهداف الدراسة: تتجلى أهداف هذه الدراسة فيمايلي:
- التعرف على واقع السكن في الجزائر والسياسات التي انتهجتها الدولة لهوض بهذا القطاع.
- دور القروض العقارية الممنوحة للأفراد من اجل تمويل السكن وخاصة تلك التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

✓ أهمية الدراسة: تبرز أهمية هذا البحث في النقاط التالية:

- ابراز دور البنوك في مجال تمويل وتطوير قطاع السكن ومعرفة الآليات المطبقة في تمويل قطاع السكن.
- استفادة العملاء من الخدمة البنكية وذلك لاستفادتهم من القروض كما يستفيد البنك هو الآخر من فوائد جراء منحه للقروض كما استفاد أيضا قطاع السكن في الولاية بنسب لا باس بها .

و. حدود الدراسة:

- للإجابة على الإشكالية المطروحة، والتوصل لنتائج المطلوبة ارتبطت هذه الدراسة بحدود زمانية ومكانية.
- الحدود المكانية: تم إجراء دراسة الحالة على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة غارداية.

الحدود الزمنية: أجريت هذه الدراسة في الفترة ما بين 2009 و2013

ز. المنهج والأدوات المستعملة

لتحقيق اهداف البحث والاجابة عن التساؤلات وتحقيق الفرضيات السالفة الذكر، قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى قسمين: الأول نظري ويقوم على المنهج الوصفي التحليلي، والثاني يقوم على منهج دراسة الحالة .

ح. صعوبات البحث:

من بين الصعوبات التي صادفتنا في بداية إعداد هذا البحث هي الطريقة الجديدة المعمول بها في إعداد المذكرات، بالإضافة إلى سرية المعلومات لمستخدمي البنك، ناهيك عن قلة الدراسات السابقة التي تناولت موضوعنا بشكل مباشر. ناهيك عن الاحداث التي مرت بها ولاية غرداية التي كان لها الأثر البالغ في تأخير تقديم هذا البحث، وكون وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كان متواجد في حيز الاحداث مما جعلها مغلق الأبواب لفترات طويلة أمامنا.

ط. هيكل البحث:

لمعالجة الإشكالية المطروحة، ومن أجل الاختبار صحة الفرضيات استهللنا موضوعنا بمقدمة وأعقب بخاتمة حيث قسم البحث إلى فصلين:

الفصل الأول: تناول الإطار النظري لتمويل السكنات عن طريق القروض العقارية، حيث تضمن تمهيداً للفصل يليه بعد ذلك مبحثين شمل الأول التمويل عن طريق القروض العقارية والذي تطرقنا فيه الى خصائص البنوك وخدماتها من حيث (تعريف البنك ووظائفها، تعريف التمويل وانواعه، مصادر التمويل ومخاطره). كما تطرقنا الى آليات التمويل المستعملة من حيث (التمويل عن طريق البنك، التمويل عن طريق الإيجار) ضف إلى ذلك تم التطرق الى معايير واسس منح القرض وعوامل اتخاذ قرار المنح.

اما المبحث الثاني فقد تناول الدراسات السابقة التي لها علاقة بشق دراستنا الحالية، كما تم ذكرنا أوجه التشابه والإختلاف بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية.

الفصل الثاني: في هذا الفصل تطرقنا إلى الجانب التطبيقي من الدراسة الذي يحتوي على مبحثين الأول الطريقة و الأدوات المستعملة في البحث أما في المبحث الثاني فشمل تحليل ومناقشة نتائج الدراسة وتفسيرها.

الفصل الأول

الأدبيات

النظرية

والتطبيقية

تمهيد:

تعد البنوك من القطاعات التي تساهم في عملية تنشيط واستمرارية الاقتصاد الوطني بصفة عامة، لذا فهي تمثل العصب الأساسي في تمويل مختلف المشروعات والقطاعات في الدولة، كما يتركز نشاطها في قبول الودائع ومنح الائتمان، وبالتالي فلها أهمية كبيرة في بناء الاقتصاد لما تقدمه من عمليات متعلقة بالقروض، ضيف إلى ذلك الإجراءات اللازمة لمنحها.

ومن خلال ما تقدم قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: مفاهيم التمويل عن طريق القرض العقاري؛

المبحث الثاني: الدراسات السابقة.

المبحث الأول: التمويل عن طريق القرض العقاري

إن للتمويل أهمية بالغة في مختلف المشاريع سواء كانت نشاط صناعي، تجاري أو خدمي، حيث أن القرارات التمويلية تمثل عنصراً مؤثراً في نجاح أي مشروع، ومن غير الطبيعي أن لا تجد أي مشروعاً أو قطاعاً غير متعدد المصادر، فيمكن أن يلجأ إلى تمويل احتياجاته المالية عن طريق القدرات الذاتية، أو بالاختيار نوع ائتماني، لذا سنتطرق في هذا المبحث إلى ما يلي:

- خصائص البنوك والخدمة البنكية.
- آليات التمويل المستعملة.
- معايير وأسس التمويل.

المطلب الأول: خصائص البنوك والخدمة البنكية

سنحاول في هذا المطلب التطرق لأهم الخصائص البنوك، والخدمة التي تقدمها البنكية، وذلك من خلال تعريفها وإظهار أهم وظائفها .

الفرع الأول: تعريف البنوك ووظائفها.

أولاً: تعريف البنك: يوجد عدة تعاريف للبنك نذكر منها:

هيئة مالية تختص بتجميع الودائع من الأفراد وتقديمها لأفراد آخرين الذين هم في حاجة إليها على شكل قروض، كما يمكن اعتباره مصنع يقوم بتجارة النقود حيث يجمع الودائع ويوزعها على شكل قروض، والنقود هنا لها قيمة غير مادية.¹

كما يعرف البنك بأنه مؤسسة مالية ذات شخصية معنوية²، والتي مهمتها العادية والرئيسية إجراء العمليات المصرفية، إذ تتجلى في جمع رؤوس الأموال التي تستخدمها لحسابها الخاص وتحت مسؤوليتها في تسليم القروض للزبائن، إضافة إلى ما سبق ذكره فإن البنك يفيد ويستفيد عندما يعيد استخدام ودائع المودعين، فإنه بذلك يحرك رأس المال ويزيد من إنتاجيته وهكذا فهو يفيد النشاط الاقتصادي الذي يدخل فيه، وهو يستفيد أيضاً من خلال حصوله على فوائد وعمولات وأجور وخدمات ويعرف البنك التقليدي بأنه "عبارة عن مؤسسة ائتمانية غير متخصصة تتطلع أساساً بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل قصير، والتعامل بصفة أساسية في الائتمان قصير الأجل"³.

¹ شاكر قزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 44.

² المادة 144 من القانون 10/90 الصادر في 14 أبريل 1990 النقد والقرض.

³ رانية زيدان وشهادة العلاونة، إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، بكالوريوس شريعة ودراسات إسلامية، جامعة مؤتة، 2005، ص 11.

ثانياً: وظائف البنك: تقوم البنوك بالعديد من الوظائف الرئيسية والفرعية.

1- قبول الودائع: تعتبر من أهم مصادر السيولة بالنسبة للبنك ونظراً لأهميتها، فإن البنوك تتنافس فيما بينها على جذب الزبائن إليها وتحفيزهم على إيداع مدخراتهم لديها، وتلعب الفوائد الممنوحة للمتعاملين معها دوراً هاماً في عملية كسب هؤلاء وتشجيعهم على إيداع أموالهم لديها وتنقسم إلى:

أ- الودائع تحت الطلب: وهي اتفاق بين الزبون والمصرف يودع بموجبه الزبون مبلغاً من النقود لدى المصرف، على أن يكون له الحق في سحبه في أي وقت¹.

ب- الودائع لأجل: هي الودائع التي يودعها الأفراد والهيئات لدى البنوك لمدة محددة يتفق عليها الطرفان، إذ يجوز السحب منها جزئياً قبل انقضاء الأجل المحدد لإيداعها، ويلجأ الأفراد والهيئات إلى الإيداع الثابت لأجل بالبنوك، عندما يكون لديهم فائض نقدي لم يتيسر لهم استثماره، وتمنح هذه الودائع فوائد تفوق الفوائد التي تمنحها ودائع التوفير².

ج- الودائع بإخطار سابق: هذا النوع من الودائع لا يختلف عن الودائع الأخرى، إلا من حيث أن العميل له الحق في السحب من وديعته بإشعار مسبق موجه للبنك، قد تكون مدته أسبوعاً أو أسبوعين أو أكثر من ذلك حسب الاتفاق³.

د- ودائع التوفير: تتمثل ودائع التوفير باتفاق بين المصرف والزبون يودع بموجبه الزبون مبلغاً من النقود لدى المصرف مقابل حصوله على فائدة، على أن يكون للزبون الحق في السحب من الوديعة في أي وقت يشاء دون إخطار سابق منه⁴.

¹ عبد السلام لفته سعيد، تحليل الودائع المصرفية نموذج مقترح، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، العدد الحادي عشر، 2006، ص 04.

² رضا صاحب أبو احمد، إدارة المصارف مدخل تحليلي كمي معاصر، دار الفكر، عمان، الأردن، 2002، ص 82.

³ عبد الحق بوعتروس، السجيز في البنوك التجاري، عمليات، تقنيات وتطبيقات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2000، ص 34.

⁴ عبد السلام لفته سعيد، مرجع سبق ذكره، ص 04.

2- الوظائف الفرعية: تقوم البنوك بالعديد من الوظائف الفرعية منها ما يلي:¹

- تقديم خدمات استشارية متعددة في مجال دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية وكيفية إدارة الأعمال؛
- التحصيل من الغير نيابة عن الزبون وتحقيق المستحقات المترتبة بذمته؛
- شراء وبيع الأوراق المالية وحفظها لحساب المتعاملين معها؛
- إصدار خطابات الضمان، ويقصد بخطاب الضمان تعهد كتابي من البنك بقبول دفع مبلغ معين نيابة عن الزبون إلى طرف آخر خلال الفترة المحددة صراحة في الخطاب، وذلك في حالة عدم قيام الزبون بالوفاء بتلك الالتزامات مباشرة في تاريخ الاستحقاق، يتقاضى البنك عمولة من الزبون مقابل إصدار خطابات الضمان.
- تحويل العملة للخارج لسداد التزامات الزبائن فيما يتعلق بعمليات الاستيراد.
- تحويل نفقات السفر والسياحة وإصدار صكوك المسافرين والاعتماد الشخصي.
- إدارة الأعمال والممتلكات للمتعاملين معها.

الفرع الثاني: تعريف التمويل وأنواعه.

1_ تعريف التمويل: عرفه كل من douglas et guthman بأنه الفعالية المتعلقة بتخطيط وتجهيز الأموال ورقابتها وإدارتها في المنشأة.²

ويرى ميلود زيد الخير أن التمويل هو مصدر الأموال وتكلفته وكيفية الحصول عليه وطريقة استخدامه وسبل إنفاقه وتسييره.³

كما يعرف التمويل بأنه الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد والأسر والدول، ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد

1 قدور المكى، الوساطة المالية ودورها في تحفيز الاستثمار، مذكرة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص15.

2 عدنان هاشم رحيم السمراني، الإدارة المالية، الجامعة المفتوحة، 1997، ص23.

3 ميلود زيد الخير، ضوابط الاستقرار المالي في الاقتصاد الإسلامي، الملتقى الدولي الأول حول الاقتصاد الإسلامي الواقع ورهانات المستقبل، جامعة عمار تليجي بالاغواط، 2011، ص03.

من حسن تدبير المحصلات والمدفوعات حيث يتيسر دائماً المال للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت، وعندما يتساوى المتحصلات والمدفوعات فلا مشكلة في ذلك¹.

2_ أنواع التمويل: إن حصول المؤسسة على ما تحتاجه من الأموال يعتبر من أكبر انشغالاتها، وهذا راجع لما تكسبه من تأثير على مشاريعها، ومن خلال هذا سنتطرق إلى أنواع التمويل التي تسمح باختيار المنهج الذي ستتبعه المؤسسة لتمويل استثماراتها وهناك عدة تقسيمات وأسس تعتمد عليها في تصنيف التمويل منها:

2-1/ التقسيم على أساس المصدر:

وينقسم إلى تمويل داخلي ذاتي وتمويل خارجي

أ_ التمويل الداخلي الذاتي: التمويل الذاتي هو تمويل المؤسسة لاستثماراتها دون اللجوء إلى رأسمال أجنبي أو عملاء آخرين، وهو يعبر عن القدرة الذاتية للمؤسسة في تمويل نشاطاتها الاستغلالية، لنفسها ويعتبر التمويل الذاتي كمؤشر لاستقلالية المؤسسة مما يؤدي إلى تعزيز قدرتها على إصدار أسهم لزيادة رأسمالها².

ب_ التمويل الخارجي: يعني تمويل الاستثمارات الجديدة في مؤسسات الأعمال بالاعتماد على الأموال التي يتم الحصول عليها من المصادر الخارجية، وتحصل المؤسسة على تلك الأموال بشروط وإجراءات يحددها سوق المال وعائد الفرصة البديلة، وبالتالي تحتاج عمليات التمويل الخارجية إلى وقت أطول من التمويل الداخلي، وذلك من أجل دراسة الوضع المالي والشروط والتكلفة والعائد المتوقع جراء ذلك³.

¹ الحاج طارق، مبادئ التمويل، ط1، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002، ص ص21-22.

² بوسعدة سعيدة، تحليل المؤسسة الاقتصادية العمومية وطرق تمويلها، 1998م، ص55.

³ نور الهدى حنون، لوحة القيادة كأداة لترشيد قرار التمويل في مؤسسة اقتصادية، مذكرة الماجستير في العلوم التجارية وعلوم التسويق، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسويق والعلوم التجارية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012، ص07.

2-2/ التقسيم على أساس العلاقة بين المقرض والمستثمر:

أ_ التمويل المباشر: وهو يعبر عن العلاقة بين المقرض والمستثمر، دون أي تدخل من وسيط مالي مصرفي أو غير مصرفي، وهذا التمويل يتخذ صوراً متعددة ويختلف المقترضين¹ (أفراد، مشروعات، حكومات) فالمشروعات تستطيع الحصول على قروض أو تسهيلات ائتمانية من مواردها أو عملائها، لكن تفضل المشروعات الحصول على الأموال اللازمة لتمويل استثماراتها عن طريق الاقتراض. أما بالنسبة للأفراد فالحصول على الأموال اللازمة لتمويل احتياجاتهم قد يتم بقروض مباشرة بين الأفراد. وقد تلجأ الحكومة أيضاً إلى التمويل المباشر عن طريق الاقتراض من الأفراد والمشروعات.

ب_ التمويل غير المباشر: وهو يعبر عن الصورة الأخرى للتمويل عن طريق الأسواق بواسطة المؤسسات المالية الوسيطة (مصرفية أو غير مصرفية)، فتقوم هذه المؤسسات بتجميع المدخرات النقدية من وحدات ذات الفائض لتوزيعها على الوحدات التي تحتاج إليها الوحدات ذات العجز، والمؤسسات المالية تحاول أن توفق بين متطلبات مصادر الادخار ومتطلبات التمويل.

الفرع الثالث: مصادر التمويل و مخاطره.

أولاً: مصادر التمويل:

يقصد بمصادر التمويل أي تركيبة المصادر التي حصلت عليها المنشأة من أموال بهدف تمويل استثمارات أو قطاعات أو عملياتها الاستغلالية، سواء كانت هذه العناصر طويلة الأجل أو متوسطة الأجل أو قصيرة الأجل، وهو ما يطلق عليه مصطلح الهيكل المالي والتي سنتطرق لها كما يلي:

1- التمويل قصير الأجل: يمكن النظر إلى التمويل قصير الأجل على أنه مجموعة الأموال المستخدمة من أجل تمويل احتياجات المنشأة والتي لا تتعدى عادة السنة المالية الواحدة، وهي الأصول المتداولة وذلك بالرغم من أن مدته قد تصل إلى سنتين في بعض الحالات.

¹ هشام دباح، المفاضلة بين التمويل المباشر وغير المباشر في تمويل المؤسسة الاقتصادية، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة احمد بوقرة، بومرداس، ص15.

أما بالنسبة إلى لأنواع التمويل قصير الأجل فيمكن تقسيمها كما يلي:

أ_ الائتمان التجاري: هو نوع من التمويل القصير الأجل تحصل عليه الشركة من الموردين ويتمثل في قيمة المشتريات الآجلة¹.

ب_ الائتمان المصرفي: هو الائتمان الذي توفره البنوك التجارية لتمويل احتياجات المؤسسة لتسيير أنشطتها بشكل مستمر وكذا احتياجاتها للنمو والتطور.²

ج_ المستحقات: هي الالتزامات الناتجة عن الخدمة التي حصلت عليها الأطراف المستفيدة، ولكنها لم تقم بسداد تكلفتها وهي تمثل نسبة كبيرة من إجمالي مصادر الاقتراض قصيرة الأجل، ومن أكثر أنواع المصروفات المستحقة شيوعاً الأجور والضرائب.³

د_ قروض المقاولين: توفر البنوك للمقاولين قروضا لتمويل مراحل (أعمال) محددة من مشروعات الأعمال المتعاقدين عليها، وهي أعمال محددة القيمة والوقت اللازم للتنفيذ ويكون باستطاعة المقاولين تسديد القروض على أقساط من الدفعات التي يستلمونها مقابل كشوفات إنجاز مراحل المشروع.⁴

2 التمويل متوسط الأجل :

يقصد بالتمويل المتوسط الأجل هو ذلك النوع من القروض التي يتم سدادها في فترة تزيد عن السنة ولكن تقل عن عشر السنوات⁵ ومن وجهة نظر البنك فإنه يكون في هذه الحالة معرض لخطر تجميد أمواله لفترة زمنية معينة وبالتالي يواجه احتمالية عدم السداد وبصورة عامة يمكن تقسيم مصادر التمويل المتوسط الأجل إلى ما يلي:

¹ شفييري نوري موسى وأسامة عزمي سلام، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الاستثمارية، ط1، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2000، صص 125-126.

² سمية دريال، سلوك المؤسسات الاقتصادية في تمويل نموها الداخلي، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2012، صص 17.

³ محمد صالح الحناوي ونهال فريد مصطفى، أساسيات الإدارة المالية، الدار الجامعية، 2001، صص 331-332.

⁴ بشرى حناني، ملاك شرفية بوضوح، إشكالية التمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ليسانس في العلوم التجارية، العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قاصدي مرياح ورقلة، 2011، صص 27.

⁵ جميل احمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية لطباعة والنشر، بيروت، 1987، صص 369.

أ_ قروض المدة: تمتاز بأجلها المتوسطة والتي تستحق بفترة تتراوح ما بين 3 إلى 7 سنوات، عادة مما يعطي المقرض اطمئنان بتوفير التمويل ويقلل من أخطار إعادة التمويل أو تجديد القروض القصيرة الأجل.

ب_ قروض التجهيزات: عندما تقوم الشركة بشراء آليات أو تجهيزات فإنها تستطيع الحصول على تمويل متوسط الأجل، بضمانة هذه الموجودات وتدعى هذه القروض بقروض تمويل التجهيزات.

3- التمويل طويل الأجل: ويقصد بالتمويل طويل الأجل تلك الأموال التي تلجأ لها المؤسسة أو الفرد قصد توسيع مشروعاتها أو زيادة أصل مالها. وقد يصل تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين عاما، من أهم الخصائص المميزة لهذا النوع من القروض، أنه يتم الاتفاق على شروطه كمعدل الفائدة وتاريخ الاستحقاق والضمان بالتفاوض بين المقرض والمقرض،¹ ومن أهم أنواع هذا التمويل نذكر منها:

أ_ الأسهم العادية:² تمثل الأسهم العادية أموال الملكية في المشروعات حيث يتكون رأس مال شركة المساهمة من عدة حصص متساوية تسمى الأسهم، وتمثل الأسهم العادية المصدر الرئيسي للتمويل الدائم للمشروع خاصة في حالة الشركات التي تكون في أول مراحل التشغيل، يرجع ذلك إلى أن إصدار هذه الأسهم لا يترتب عليه التزام المشروع بدفع عائد ثابت لعملة الأسهم فمن مزايا هذه الأسهم نذكر منها:

- حق الرقابة على المشروع.
- حق الأولوية في الاكتتاب.
- حق الاشتراك في الأرباح.
- حق نقل الملكية الأسهم.

¹ <http://blog.issfb.com/2014/06/Capital-structure-long-termsources-of-funding.html> 01/07/2014 00 :34

² محمد صالح الحناوي ونهال فريد مصطفى، مرجع سبق ذكره، ص 240.

ب_ الأسهم الممتازة:

تعد الأسهم الممتازة أقل مصادر التمويل طويل الآجل شيوعاً، ويمكن الاستغناء عنها بإصدار الأسهم العادية أو السندات، ولا تصدر الشركات المساهمة أسهماً ممتازة إلا في حالة إذا ما كان هنالك توقعاً بالقدرة على الدفع¹.

ج_ الأرباح المحتجزة:

هي الجزء غير الموزع من الأرباح على المساهمين خلال السنة المالية السابقة، تمثل الأرباح المحتجزة مصدراً هاماً يستخدم في تمويل الاحتياجات المالية طويلة الأجل للمنشأة، لإعادة توظيف هذه الأموال من أجل الحصول على عائد استثماري².

ثانياً: مخاطر التمويل:

تُعرف المخاطر بأنها التقلبات في القيم السوقية في المنظمة³، إذا بدأ الاهتمام يتزايد بتحليل مخاطر البنوك في السنوات الأخيرة، وأخذ ينظر إليه كأهم أداة في تقييم أداء البنوك، خاصة بعد الهزات العنيفة التي عصفت بالكثير من البنوك والمؤسسات المالية، لذا سنتطرق في هذا العنصر الثاني من الفرع الثالث إلى شكلين من المخاطر وهما: مخاطر تقليدية مصرفية وكذا مخاطر حديثة مصرفية.

أولاً: المخاطر المصرفية التقليدية: تواجه البنوك التقليدية عدة مخاطر هي:

1- المخاطر المالية: هي تلك المخاطر المتمثلة في بإدارة الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالبنوك وهذا النوع من المخاطر يتطلب إشراف ورقابة مستمرين من طرف إدارة البنك وذلك وفقاً لتوجيه وحركة الأسعار، السوق والعملات، والأوضاع الاقتصادية زد إلى العلاقة بالأطراف الأخرى ومن هذه المخاطر المالية نذكر:

أ - المخاطر الائتمانية: مخاطر الائتمان المصرفي هي التي تنشأ عن عجز العميل عن الوفاء بما عليه من الالتزامات تجاه المصرف، أو عدم رغبته في الوفاء بهذه الالتزامات⁴، وتعرف بأنها مخاطر تخلف

¹ أبو معمر فارس، الإدارة المالية واتخاذ القرارات، ط 4، مكتبة آفاق، غزة، 2000، ص230.

² <http://www.manqol.com/topic/?t=113164> 01/07/2014 01: 38

³ حسب الرسول يوسف التوم وآخرون، مخاطر تطبيق صيغ التمويل في الإسلام، مجلة العلوم والبحوث الإسلامية، العدد الخامس، أغسطس 2012، ص13.

⁴ عثمان بن إبراهيم غرغدو، دور التعاليم القرآنية وأثرها في إدارة مخاطر الائتمان المصرفي الإسلامي، المؤتمر القرآني الدولي السنوي (مقدس02)، ماليزيا، 2012، ص06.

العملاء عن الدفع أي عجزهم عن السداد أو خسارة كلية أو جزئية لأي مبلغ مقرض إلى الطرف المقابل.

ب- **مخاطر السيولة:** هي هامش الضمان للبنك، ويمكن في الغالب تعريف مخاطر السيولة بطرق مختلفة:¹

— احتمال عدم قدرة المنشأة على الإيفاء بالتزاماتها عند استحقاقها بسبب عدم قدرتها على توفير التمويل اللازم أو الأصول السائلة.

— تعرض المصرف لخسارة محتملة تنشأ عن عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته أو التمويل المفرط في الموجودات.

وينتج عن حالة اللاسيولة الشديدة الإفلاس ومن ثم فإن مخاطر السيولة هي من أصعب المخاطر التي قد تمس البنك.

ج- **مخاطر أسعار الفائدة:** ويقصد بخطر سعر الفائدة عدم التأكد أو التقلب في الأسعار المستقبلية للفائدة فإذا ما تعاقد البنك مع العميل على أسعار فائدة معينة ثم ارتفعت بعد ذلك في السوق عموماً وبالتالي ارتفع سعر الفائدة على القروض التي تحمل نفس درجة مخاطر القروض المتفق عليه، فذلك يعني أن البنك قد تورط في استثمار يتولد عنه عائد يقل عن العائد الحالي السائد في السوق.²

د- **مخاطر الصرف الأجنبي:** هي المخاطر الحالية والمستقبلية التي قد تتأثر بها إيراداته ورأسماله نتيجة للتغيرات المغايرة في حركة سعر الصرف. وتتمثل احتمالية الخسارة من إعادة تقييم مركزه المالي المأخوذة بالعملية المحلية مقابل عملات أجنبية.³

¹ بدر الدين قرشي مصطفي، التحوط وإدارة المخاطر في المؤسسات المالية الإسلامية، ملتقى الخرطوم للمنتجات المالية الإسلامية، النسخة الرابعة، أبريل 2012، ص 05.

² طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، الحرمين للكمبيوتر، طبعة 2000، ص 325.

¹ عبد الكريم أحمد قندوز، إدارة المخاطر بالصناعة المالية الإسلامية مدخل الهندسة المالية، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 9، 2012، ص 06.

² <http://www.economicat.com/forums/viewforum.php?f=702014/03/> 16 15:30

هـ- **مخاطر التضخم:** وهي المخاطر الناتجة عن الارتفاع العام في الأسعار، ومن ثم انخفاض القوة الشرائية للعملة¹.

2- **مخاطر العمليات (التشغيل):** يشمل هذا النوع المخاطر العملية المتولدة من العمليات اليومية للمؤسسة، ولا يتضمن عادة فرصة للربح، فالمؤسسة إما أن تحقق خسارة وإما لا تحققها، وعدم ظهور أية خسائر للعمليات لا يعني عدم وجود أي تغيير، وهي من أكثر من التكاليف التقديرية لها مما يؤثر سلباً على الإيرادات ومن المهم للإدارة العليا التأكد من وجود برنامج لتقويم تحليل مخاطر العمليات وتشمل مخاطر العمليات ما يلي:

أ- **الاحتيال المالي (الاختلاس):** وتشمل معظم الخسائر التي تتعرض لها البنوك نتيجة حالات الاختلاس من الأموال المودعة بالبنوك أو الشبكات السياحية من الفروع وأجهزة الصرف الآلي، وتمثل عملية استرجاع تلك الخسائر الناتجة عن عمليات الاختلاس من الأمور المعقدة والصعبة وفي بعض الأحيان تكون مستحيلة فيستدعي ذلك ضرورة تصميم برنامج الكشف عن حالات الاختلاس ووضع إجراءات ذات فعالية لتقليل احتمالية حدوثها².

ب- **التزوير:** إن حدوث خسائر العمليات الناتجة عن التزوير، والمتمثلة في تزوير الشبكات المصرفية أو تزوير الأوراق المالية القابلة للتداول مثل خطابات الاعتماد، وغيرها نتيجة عدم قدرة الموظفين العاملين بالمصارف على التأكد بصفة كافية من صحة المستندات المقدمة إليهم من العملاء قبل البدء في دفع قيمتها.

ج- **المخاطر المهنية:** وهي المخاطر المرتبطة بالتطورات الحاصلة والتي يمكن أن تؤثر في نشاط قطاع اقتصادي معين، كالتطورات التكنولوجية ومدى تأثيرها على شروط ونوعية وتكاليف الإنتاج، والتي تهدد المنظمات التي تخضع للتحديث المستمر بالزوال من السوق وعدم قدرتها على التسديد.

³ جهاد حفيان، إدارة المخاطر الائتمانية في البنوك التجارية، رسالة ماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012، ص 17.

² بوعشة مبارك، إدارة المخاطر البنكية (مع إشارة خاصة للجزائر)، مداخلة بجامعة العربي بن مهيدي أم البواقي-الجزائر، ص 02

ثانيا: المخاطر المصرفية الحديثة (مخاطر الصيرفة الإلكترونية):

أصبحت المخاطر المرتبطة بالصيرفة الإلكترونية تمثل تحديا حقيقيا أمام البنوك ولعل من أهم هذه المخاطر ما يلي:

1- المخاطر الاستراتيجية: هي تلك المخاطر الحالية والمستقبلية التي يمكن أن يكون لها تأثير على إيرادات البنك وعلى رأس ماله نتيجة لاتخاذ قرارات خاطئة أو التنفيذ الخاطئ للقرارات و عدم التجاوب المناسب مع التغييرات في القطاع البنكي ويتحمل مجلس إدارة البنك المسؤولية الكاملة عن المخاطر الاستراتيجية و كذلك إدارة البنك العليا التي تتمثل مسؤوليتها في ضمان وجود إدارة مخاطر استراتيجية مناسبة للبنك ، و السياسات المتعلقة باستراتيجيات العمل تعد حاسمة لمعرفة القطاعات التي سيقوم البنك بالتركيز عليها في المدى القصير و الطويل¹.

2-مخاطر التشغيل: هي تلك المخاطر المرتبطة باستخدام التقنيات والأنظمة المعلوماتية ويعتبر هذا النوع من أهم المخاطر بالنسبة لمخاطر الصيرفة الإلكترونية²، وتنتج هذه المخاطر عن الموضوعية أو عن عدم ملائمة تصميم الأنظمة والإجراءات الموضوعية أو عدم توفير المتطلبات الأمنية اللازمة.

3-مخاطر السمعة: تنشأ في حالة توافر أي عامل سلبى تجاه البنك نتيجة عدم قدرته على تقديم الخدمات المصرفية عبر الانترنت وفق معايير الأمان والسرية والدقة، مع الاستمرارية والاستجابة الفورية للاحتياجات ومتطلبات العملاء. وهو أمر لا يمكن تجنبه إلا بتكثيف اهتمام البنك بتطوير ورقابة ومتابعة معايير الأداء بالنسبة لنشاطات الصيرفة الإلكترونية³.

4-مخاطر قانونية: نظرا لحداثة عمل الصيرفة الإلكترونية فإن القواعد والتشريعات القانونية الخاصة بها أضحت غير واضحة وغير دقيقة، كما أن الأطراف المتدخلة في العملية المصرفية الجديدة لا تحترم هذه القواعد لأن الحقوق والالتزامات ما زالت غير أكيدة، أو يكون الخطر ناتج عن عدم قانونية اتفاق تم إلكترونيا وهو ما يتعلق بالتوقيع الإلكتروني⁴.

²مصطفى إبراهيم عبد النبي، دور السلطات النقدية في مواجهة مخاطر الصيرفة الإلكترونية، مجلة المصرفي، العدد 32، بنك السودان المركزي، جوان 2004، ص19.

³بنك الإسكندرية، النشرة الاقتصادية، العدد 36، سبتمبر 2003، ص89.

⁴شول بن شهرة وماجدة مدوخ، الصيرفة الإلكترونية، ماهيتها، مخاطرها، حمايتها، الملتقى الوطني حول: المنظومة المصرفية في الأفق الثالثة منافسة، مخاطر وتقنيات، كلية علوم التسيير، جامعة جيجل، جوان 2005، ص ص 5-6.

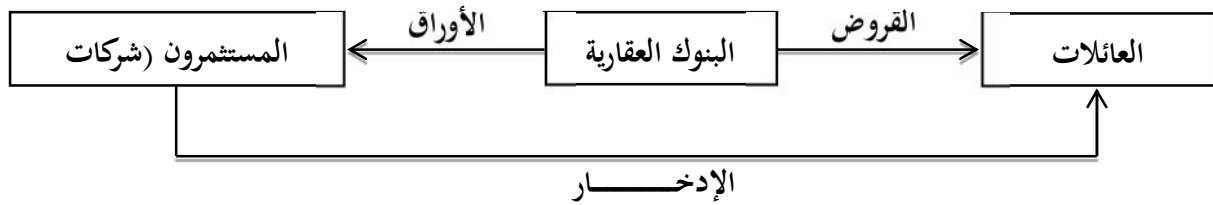
المطلب الثاني: آليات التمويل المستعملة

سنحاول من خلال تناولنا لهذا المطلب الثاني توضيح آليات التمويل المستعملة وذلك من خلال التطرق لتمويل عن طريق البنك والتمويل عن طريق الإيجار.

الفرع الأول: التمويل عن طريق البنك.

1/ مفهوم التمويل عن طريق البنك: تعتبر البنوك المصدر الأساسي لتمويل المؤسسات والقطاعات والأفراد وتقدير القروض اللازمة لها لمجابهة احتياجاتها التمويلية.

شكل 1: نظام البنوك العقارية.



¹المصدر: عبد القادر بلطاس الاقتصاد المالي والمصرفي

الفرع الثاني: التمويل عن طريق الإيجار.

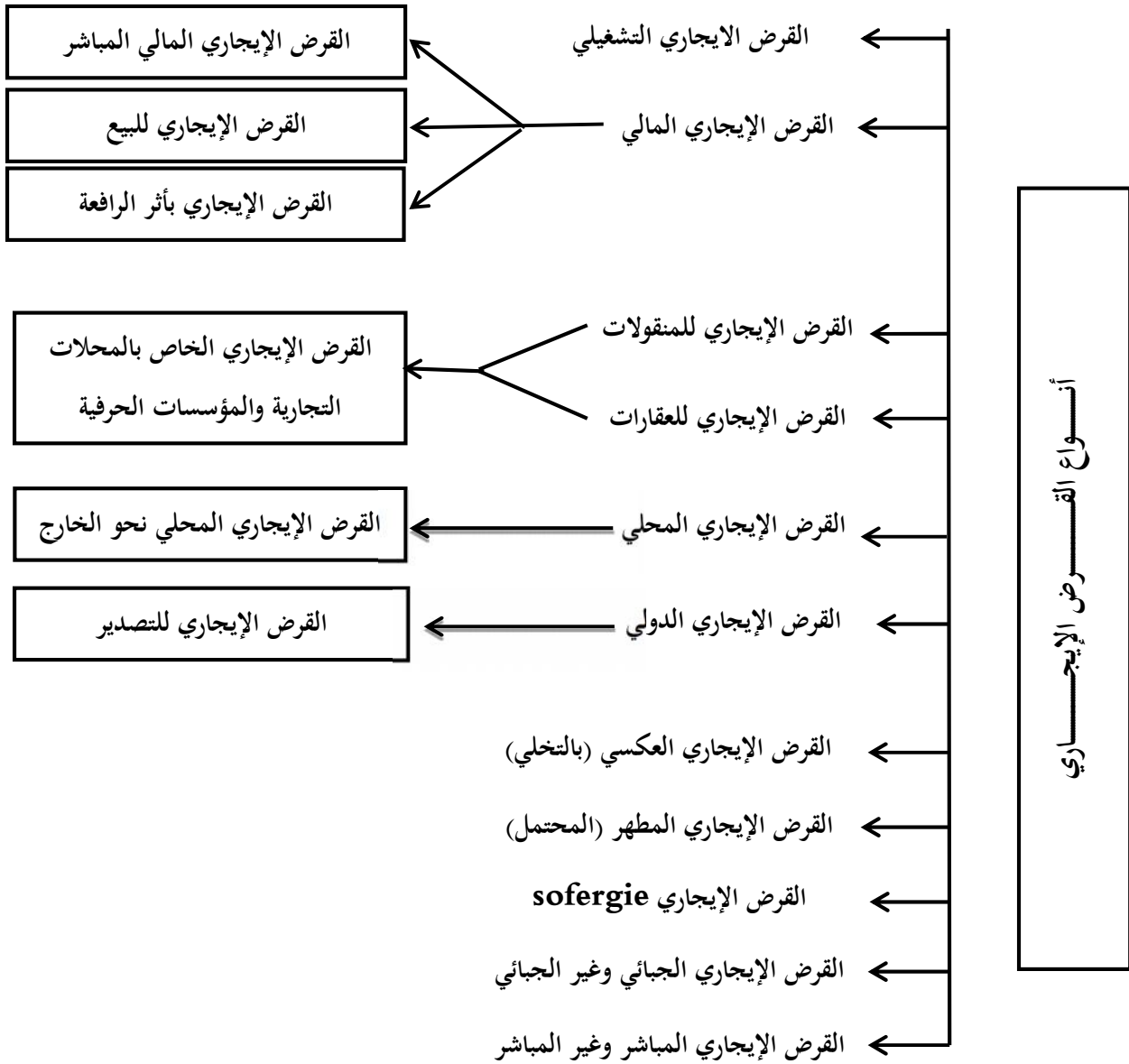
1/ مفهوم التمويل عن طريق الإيجار: يعتبر التمويل عن طريق الإيجار فكرة حديثة لتجديد طرق التمويل، " ويعرف بأنه عقد إيجار لأصل منقول أو عقار مرفق يمكن تعريف التمويل بالاستئجار على أنه بتعهد أحادي الجانب بالبيع بسعر يأخذ في الاعتبار مبالغ الإيجار المحصلة حتى رفع خيار الشراء"¹ وهذه الأخيرة بدورها تقوم بإعادة شرائها بقيمة متبقية عامة تكون منخفضة عند انتهاء مدة العقد، ويتم التسديد على أقساط متفق عليها تسمى بثمن الإيجار.²

¹المصدر: عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص125.

²Anne-Marie KEISER، Gestion financière، Ed ESKA، 1994، P404

² بالمقدم مصطفى، بن عاتق حنان، التمويل عن طريق الإيجار كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي، المؤتمر العلمي الرابع للريادة والإبداع، جامعة أبي بكر الجزائري، 2005، ص.05

الشكل رقم 2: أنواع القرض الإيجاري



المصدر: ¹ بالمقدم مصطفى، بن عاتق حنان التمويل عن طريق الإيجار كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي.

¹المصدر: بالمقدم مصطفى، بن عاتق حنان، مرجع سبق ذكره، ص18

المطلب الثالث: معايير وأسس التمويل:

بعد التطرق للمطلبين الأول والثاني سنبين في المطلب الثالث معايير وأسس التمويل وذلك عبر توضيح مضمون عقد القرض وكيفية منحه، ومعايير وأسس منحه وعوامل اتخاذ قرار منح القرض وهذا في الفرعين الثاني والثالث.

الفرع الأول: مضمون عقد القرض وخطوات منحه

1 مضمون عقد القرض: يتم إبرام عقد القرض بين البنك وعليه يجب أن يتضمن العقد كافة العناصر المشكلة للقرض ذاته، فضلا عن الشروط المتفق عليها بشأن الائتمان المعني ومن ثم يمكن بيان أهم ما يتضمنه عقد القرض كما يلي¹:

أ- مبلغ القرض: يستلزم عقد القرض بدا أهمية تبيان قيمة القرض بالتجديد وكذا العملة المستخدمة في تقديم القرض ذاته.

ب- مدة القرض: ينبغي أن يكون القرض مرهون بتحديد مدته والهدف من ذلك معرفة آجال استحقاقه وتاريخ استرجاعه بالنسبة للبنك وتاريخ تسديده بالنسبة للعميل.

ج- معدل الفائدة: يستوجب عقد القرض تحديد سعر الفائدة على القرض الممنوح فلا يجوز ترك ذلك دون تحديد تجنبا لأي نزاع حول فائدة القرض عند تاريخ الاستحقاق.

د- طريقة تسديد القرض: أي هل سيتم السداد دفعة واحدة أم على شكل أقساط دورية، وهل يتناسب مع إمكانيات كل من العميل والبنك في نفس الوقت.

هـ- طريقة صرف القرض أو استهلاكه من قبل المقرض: هل سيتم سحبه دفعة واحدة على أن يتم على فتح اعتماد ومن ثم كيفية حساب الفائدة المستحقة، هل على المبلغ كله أم على المبلغ المسحوب فقط.

و- الهدف من القرض: ينبغي تحديد الغرض من القرض هل هو لتمويل نشاط استغلالي ام استثماري ام لتمويل نشاط صناعي، زراعي ام خدماتي، والهدف من كل ذلك هو العمل على تخصيص الموارد المالية للبنك في المجالات الممنوحة لها فقط، تجنبا للمخاطرة وخسارة أموال البنك.

¹ عبد المعطي رضا ورشيد محفوظ أحمد، جودة إدارة الأعمال، دار وائل للنشر، عمان، 1999، ص 290.

ز- فترة السماح: يتضمن القرض الفترة التي يتم إعفاء المقترض من سداد الفوائد التي تسمح فيها للمقترض عدم سداد أقساط.

ح- طبيعة ونوع الضمانات المقدمة: يجب أن تتوفر الضمانات من طرف العميل في العقد مقابل الاستفادة من القرض.

2 خطوات منح القرض: تحتاج عملية تركيب وتحليل ملف طلب القرض المرور بمجموعة من المراحل المتتابعة يمكن تلخيصها فيما يلي:

أ- البحث عن الفرص وجذب العملاء: يجب ألا يكتفي البنك التجاري بانتظار عملائه الذين يتقدمون إليه، أو الذين يدعوهم للتعامل معه عبر وسائل الدعاية والإشهار، بل لابد من البحث عن الفرص بالدراسات المكتبية والميدانية والتقرب من العملاء والتعرف على مختلف احتياجاتهم التمويلية ويلعب التسويق المصرفي دوراً هاماً للترويج لذلك، به¹.

ب- فحص القرض:

في

في

اتخاذ قرار

2.

المالي

ج- تحليل المركز المالي للعميل:

لفترات إلى

د- الاستفسار عن مقدم الطلب:

في

¹رامي هاشم الشناوي، التحليل الائتماني ودوره في وضع القرار الائتماني في البنوك التجارية العاملة في فلسطين، رسالة ماجستير، جامعة العالم الأمريكي، فلسطين، 2006، ص112.

²حسن ذيب، فعالية نظم المعلومات المصرفية في تسيير حالات فشل الائتمان، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مباح ورقلة، 2012، ص77.

- هـ- التحليل الائتماني للقرض¹:
 إلى
 :
 التي
 مختلف
- 1- النواحي الشخصية: التي
 المقترض وسمعته .
 2- النواحي الاقتصادية: التي
 تأثير
- 3- النواحي المالية: التي
 على اعمالها في
 في
 وسداده في
 الاقتراض .
 4- التفاوض مع العميل:
 في
 والتي
 التي يحتاجها
 وغير
 2 .
 5- اتخاذ القرار:
 رفضه، وفي حالة القبول يتم
 مذكرة الاقتراح الموافقة على طلب القرض والتي تتضمن البيانات الأساسية على المؤسسة للاقتراض عن
 المديونية لدى الجهاز البنكي وموافقها الضريبي ونوع القرض ومدته³ .
 6- مرحلة تحويل مبلغ القرض:
 طبيعة العملية الممولة ومبلغ القرض حيث يتم تحويل المبالغ بشكل متزايد تتابعا مع مراحل التقدم في
 . والجدول التالي

4

¹ وفاء يحيى أحمد حجازي، المحاسبة عن طريق القروض والائتمان، مركز التعليم المفتوح برنامج محاسبة البنوك والبورصات، كلية التجارة، جامعة بنها، مصر، ص 26.
²: حسن ذيب، مرجع سبق ذكره، ص 76.
³: بسمة العربي بوعمران، القروض البنكية كأداة لتمويل المشاريع الاستثمارية الجزائري، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2012، ص 21

الجدول 1: توضيح كيفية تحويل مبلغ القرض.

فترات التحويل	عدد الدفعات	مبلغ القرض	طبيعة القرض
بمجرد تحضير الوثائق على		80%	الترقية العقارية
50%		200000	(70%)
الاشغال الكبرى على مستوى الملف التقني			
- في بداية المشروع -	الدفعة الاولى: 50% : 50%	200 الى 400000	(60%)
- في بداية المشروع - في بداية الإنجاز -	الدفعة الأولى: 40% : 30% : 30%	أكبر 400000	(60%)
شهادة تثبيت البداية في		في حدود 30%	(50%) (
بمجرد تحضيرات الوثائق		80%	
في حساب المتعهد	عدة دفعات محددة على	80%	البيع على مخطط

¹ المصدر: CNEP_Banque le prêt hypothécaire, Supports pédagogique:

¹ CNEP_Banque ,le prêt hypothécaire, Supports pédagogique, OP .Cit, p23

في 1.

الفرع الثاني: معايير وأسس منح القرض

1/ معايير منح القرض: تسعى إدارة الائتمان قبل اتخاذ القرار الائتماني تي سيتعرض لها عند منح الائتمان، فالعامل الأساسي ناتج عن عدم رغبة العميل في تسديد ما بذمته من قروض أو فوائد أو عدم قدرته على توفير دخل مناسب لغرض إعادة القرض، حيث لا يمكن منح ير مجموعة من المعايير أو الشر :

1- شخصية العميل: وهي مجموعة من الصفات التي تمكن من خلالها الاستدلال أو التنبؤ برغبة العميل في سداد ما عليه في المواعيد المستحقة، ويمكن الحكم على سمعة العميل من خلال عاداته الشخصية وأصدقائه وتعاملاته السابقة مع المصرف في حالة وجودها ما في حالة عدم ملف تعامل :

1- المؤسسات التي سبق للعميل التعامل معها

2- الموردون الذين سبق لهم تقديم ائتمان العميل.

3- الاستفسار عنه في غرفة التجارة او ما إذا كان يوجد عليه شكاوى

2 .

ب- القدرة على الاستدانة: وتعني مدى

في

الاقتراض لا يجب

غير للتوقيع، وفي حالة

لا... الخ³.

¹ حسن ذيب، مرجع سبق ذكره، ص76.

² علي عبد الله احمد شاهين، مدخل عملي لقياس مخاطر الائتمان لقياس مخاطر الائتمان المصرفي في البنوك التجارية في فلسطين، الجامعة الإسلامية، غزة، 2010، ص10.

³ إيمان، حابس، التحليل المالي في منح القروض ، مذكرة ماستر في علوم التسيير ،العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ،2012، ص ص23، 24.

ج- رأس المال: يعبر مال العميل المقترض على قدرة حقوق ملكيته له، فهو بمثابة الضمان الإضافي في حالة عدم قدرة العميل على سداد ما لديه ويرتبط هذا المغير في .¹

د- الضمان: يأتي حماية مخاطر لها في يحيط

المطلوبة أكبر هم .
وغير والتي لتوثيق الائتمان المصرفي².

هـ- المناخ العام: تأثير والقانوني إلى

التي الخ...³.

2/ أسس منح القرض: المصرفي إلى أهمها⁴:

أ- اعتبارات السيولة: تجاه

استرداد

موارده في

إلى .

¹مي عبدربه الجرجاوي، الكفاءة الائتمانية وعلاقتها بإدارة الأرباح، رسالة ماجستير في المحاسبة، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية جامعة الأزهر، القاهرة، 2013، ص24.

²إضاءات، نشرة توعوية يصدرها معهد الدراسات المصرفية دولة الكويت العدد الحادي عشر، يونيو 2011.

³ جهاد حفيان، مرجع سبق ذكره، ص20.

⁴عاطف جابر طه عبد الرحيم، تنظيم وإدارة البنوك (منهج وصفي تحليلي)، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص ص، 282، 283.

ب- اعتبارات الربحية:	في	
يحتفظ	تجاه	
ج- قرارات البنك المركزي:	يخضع	في
التي	الائتماني،	نسبتي
د- السياسة الائتمانية للبنك:	يخضع	التي
والتي	في	وأجالها

الفرع الثالث: عوامل اتخاذ قرار منح القرض

1 عوامل اتخاذ قرار منح القرض¹: إن الضمانات بمختلف أنواعها تعتبر مجرد ملحقات يقدمها تشكّل العنصر الأساسي لهذا الأخير، إذا أن المصرف يعتمد على عليها في اتخاذ قراره فيما يخص قبول أو رفض طلبه القرض المقدم فهناك عدة عوامل وضوابط يبنى على أساسها رد البنك حول منح الائتمان ومن أبرزها:

أ- الثقة: قدر ما تميزت به هذه

العلاقات بالجدية في تعديل المعطيات سواء كانت مرقمة أو غير مرقمة والتي تختلف بها مجمل

ب- دراسة السوق:

الأصل في تقدير نسبي للمخاطر والتي تؤدي إلى عدم استرجاع قيمة القرض

لذلك يسعى البنك في دراسته إلى جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات حول:

¹أبيزة باجي. كريم لحمام، دور القروض البنكية في تمويل الاستثمارات، مذكرة ليسانس في العلوم الاقتصادية، العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، 2010، ص ص 85-86.

– حالة الانكماش الاقتصادي –

كما يستفيد البنك من خلال هذه الدراسات من معرفة مكانة قطاع النشاط الاقتصادي في الاقتصاد الوطني وكذا زبونه في قطاع النشاط الذي ينشط في وسطه.

ج-مردودية المؤسسة: قبل منح البنك القرض يجب أن يأخذ نظرة شاملة على مردودية الجهة المقترضة وذلك بأن تقدم هذه الجهة ملفا للبنك يشمل ميزانيتها الثلاث السنوات الأخيرة، بشرط بالإضافة إلى ذلك يجب ان يحتوي على مختلف الفواتير

دراسة فعليته لمردودية هذه الجهة المقترضة يجب التركيز على التحليل المالي والمحاسبي بواسطة الميزانيات المالية لنهاية دورة النشاط والوثائق المحاسبية الخاصة بمجدول حسابات النتائج.

المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية

نتناول في هذا المبحث المتعلق بالدراسات السابقة أهم الدراسات التي تناول موضوعنا وبحد كبير وذلك لكي يسعنا التطرق إلى أهم الجوانب التي لم تمس هذه البحوث ومحاوله مقارنتها بموضوع بحثنا.

المطلب الأول: الدراسات السابقة

أولاً: مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن ماجستير في العلوم

السيير 2005.

تم إلى التي تعتبر المستخدمة في

مساهمة هذه الأخيرة في مجال .

وقد اعتمدت الباحثة في دراستها على

والأمور النظرية في الموضوع،

في

الوطني للتوفير -

خلصت هذه الدراسة إلى جملة من النتائج أهمها:

1. عدم توفر المعلومات الخاصة بحجم المعاملات والمبادلات على مستوى السوق العقاري
2. رداءة نوعية المساكن المعروضة مع ارتفاع أسعار تداولها
3. إتباع البنوك في منح القروض السكنية، لبرامج تعتمد على متغير واحد دون باقي المتغيرات، كما للبنوك التجارية الجزائرية المعتمدة على نظام الفوائد القابل للتعديل في حدود معينة بالاعتماد على متغيرات معدل إعادة الخصم المحدد من قبل البنك المركزي مع إغفالها عن المتغيرات الأخرى (معدلات -)
4. كذلك خلصت الدراسة إلى أن (banque cnep) يقوم بـ

مرتبط بالسكن بغرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية ونجد أن مساهمته إذا ما قارناها

الإجمالية 2.4 .

ثانيا: دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر
التسيير،
ماجستير في
2014.

تھ إلى دراسة الإطار النظرية للسكن وما مدى مساهمة البنوك في الحد من
في الجزائر كما تهدف إلى المشاكل التي تواجه مؤسسات إعادة التمويل الرهني وكذا دورها في
الإسكان في الجزائر.
في

النظرية ودور مؤسسة الرهن العقاري في تمويل قطاع السكن وكما استعانة بالتحليل دورها انطلاقا من
وات المستخدمة في البحث.

هذه إلى جملة أهمها:

1. ألرھني
2. .
3. مساعدة بعض البنوك على تطبيق صيغ جديدة في التمويل العقاري تمكنه من التكيف

ثالثا: سمية آليات منح الائتمان في البنوك التجارية، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية،
الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة
2013.

وتهدف الدراسة إلى المصرفي وعملية سيره نوك، كما تسعى إلى معرفة
في في
لآليات المتعلقة المصرفي في هذه .
في للإلمام با

التجريبي بإعداد استبيان وزع على مجموعة من البنوك العاملة في ولاية تلمسان
وقد ضمت العينة التي قامت بدراستها ب 35

هذه إلى جملة أهمها:

1. سمعة
- 2.
- 3.

4. إجراءات اتخاذ القرار تكون وفق سياسات البنوك .

المطلب الثاني: مناقشة وتقييم الدراسات السابقة

لقد اعتمدت هذه الدراسات في أغلبها دراسة متغير واحد وهو الائتمان المصرفي السكني
دراستنا في موضوعنا محل الدراسة، إذ خلصت هذه الدراسات على وجوب توفر المعلومات الخاصة
بجسم المعاملات والمبادلات على

رداءة نوعية المساكن المعروضة مع ارتفاع أسعار تداولها، كما خلصت هذه الدراسات

لدى العميل يتوقف على حسن سمعته والتركيز عليها، كما أن البنوك

يخص الإضافة لموضوعنا فقد تمثل في محاولة الوقوف على

في الصندوق الوطني للتوفير وللإحتياط - -

1- صيغ الجديد المعروضة من بنك تجاري (صندوق الوطني للتوفير والإحتياط)

2- أضرار دور البنوك التجارية في العملية التمويلية لقطاع السكن

3- مراحل وشروط تقديم

خلاصة الفصل:

نظرا للتطورات الحاصلة في العلاقات الاقتصادية التي أدت إلى تزايد الحاجة إلى البنوك، و ذلك راجع للوظائف العديدة و المتنوعة التي تقوم بها هذه المؤسسات ، كما يعتبر أيضا توفير مصادر التمويل من أهم هذه الوظائف بل و أساسه و التي تساهم بشكل كبير في تنمية و إنعاش و حل مشاكل قطاع إلى الآن يعاني من النقص

تعدد و تنوع حسب عدة صيغ استفاد منها طالبي و التي يجب أن تكون محققة للأهداف و خدمة المجتمع ،لذا فالقروض العقارية من أهم

و التي تمر معاير و

أن عملية التمويل هذه تواجه مجموعة من المخاطر التي قد يتعرض لها البنك من جراء منحه للقروض التعامل بها مع فئات من المجتمع المدني و كذا الأء .

الفصل الثاني

دراسة حالة

الصندوق الوطني

للتوفير والاحتياط

وكالة غرداية

تمهيد:

بعد أن تطرقنا في الفصل السابق إلى الجانب النظري من الدراسة لموضوع "البنوك وتمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية"، الذي تم التطرف فيه إلى كل من وطائف البنك، مفهوم التمويل وأنواعها، وآليات التمويل المستعملة، كذا الشروط ومعايير منح الإئتمان ... الخ.

نقوم في هذا الفصل بإسقاط دراستنا النظرية على الجانب التطبيقي، وذلك من خلال دراسة حالة ملف سكن لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- ومن خلال من تقدم، تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستعملة.

المبحث الثاني: نتائج الدراسة وتفسيرها.

المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستعملة.

ستناول في هذا المبحث عرض المنهجية و الأدوات المستعملة، كما سنقدم بطاقة فنية للمؤسسة محال الدراسة.

المطلب الأول: بطاقة تعريفية للمؤسسة

الفرع الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-.

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-. واحد من المؤسسات التمويلية في الجزائر، ولقد أدت ضرورة إلى إيجاد صيغة مصرفية، وآلية لتمويل العقاري غداة الاستقلال إلى إنشائه بموجب قانون 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964، ليكون بذلك كأول مؤسسة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، الذي يضم 206 وكالة و16 مديرية جهوية.

مر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-. بعدة مراحل:

● الفترة 1966 إلى 1970 (مرحلة الانطلاق والهيكلية): كان دور الصندوق في هذه المرحلة

على جمع المدخرات بنسب فائدة متدنية وذلك على مستوى شبائيك البريد، فكان الصندوق يقوم أساسا بتحصيل المدخرات بواسطة الدفاتر.

● الفترة من 1971 إلى 1979 (مرحلة التخصص في النشاط): لعب الصندوق في هذه المرحلة

دور المشاريع السكن الاجتماعية مشاركة الخزينة العمومية وذلك بنسب المحدود تسبب في عدة تراجعات في حركة الادخار. ولعلاج هذه الوضعية اتخذت السلطات العامة قرار إنشاء المؤسسة العمومية للترقية العقارية هي شركة ترقية السكن العائلي E.P.L.F.

● الفترة من 1980 إلى 1987 (مرحلة اللامركزية في نشاط الصندوق): توسع مجال منح

القروض ابتداء من عام 1982 ليشمل علاوة على القروض للممنوحة أصحاب الودائع مند 1979 قروض لغير الموفرين، حيث سن القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي شط عملية تمويل مؤسسات الترقية العمومية، لكن ميز هذه المرحلة زيادة عدد الموزعين واللامركزية منح القروض حيث أصبحت تتم الدراسة على مستوى الوكالات في اطر محددة.

● الفترة من 1988 إلى 1997 (مرحلة تنويع المنتجات المصرفية واعتمادا القروض البنكية

غير العقارية): ونلمس ذلك كما يأتي:

1- اعتماد القروض للمقاولين والترقويين الخواص.

2- إقراض الشركات، التعاونيات.

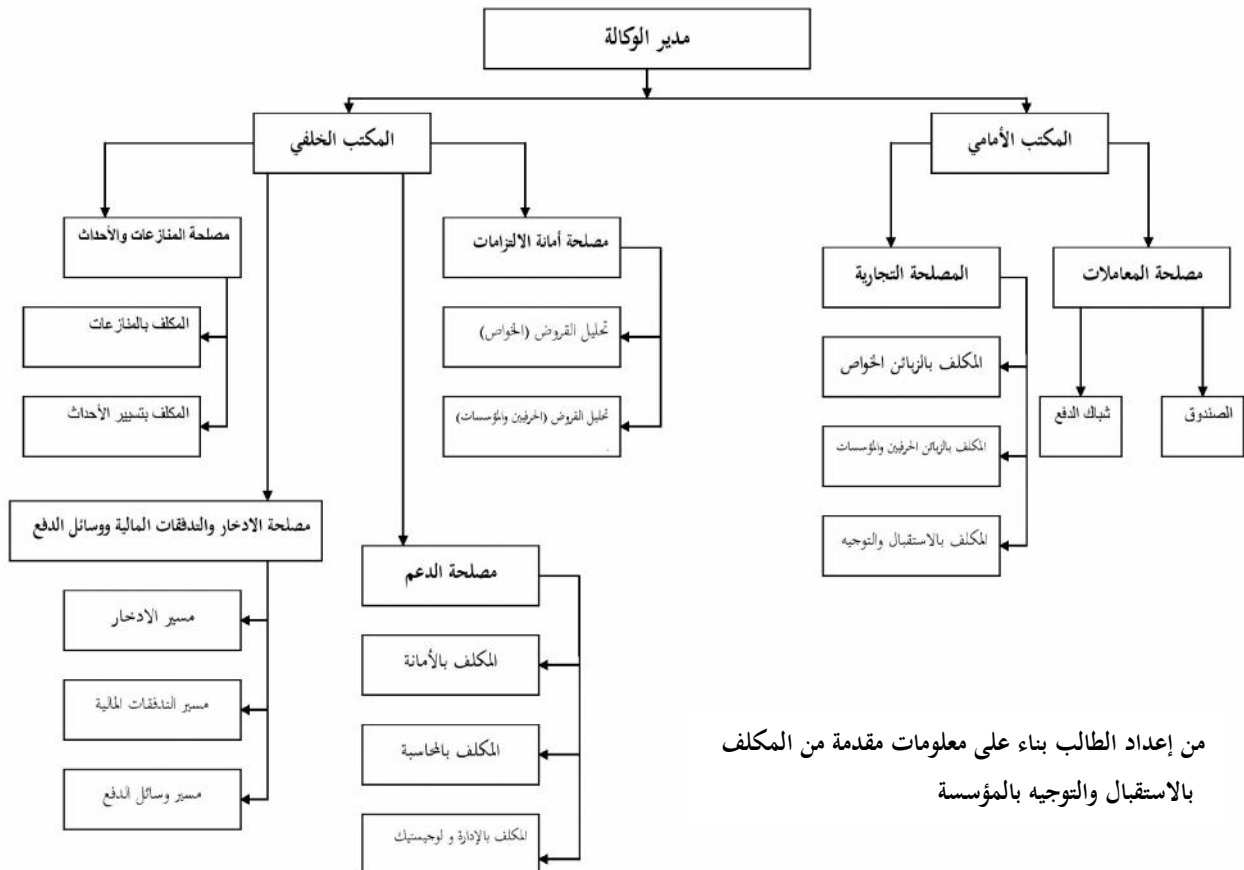
3- وبالنسبة للقروض الفردية، استهلكت سياسة مساعدة الإسكان التي مكنت شريحة كبيرة من المجتمع للاستفادة منها، ورافق هذا التوزيع في المنتجات والتطور في الشبكات تجلت رؤوس الأموال ودخول السوق النقدية.

• فترة ما بعد 1997 (مرحلة التوسع في النشاطات): تميزت ب بروز نشاط الشبكات- التي أثرت عام 1992 بصفة خاصة في مجال تمويل السكن الترقوي ومنح القروض. وبصفة رقم 97-01 المؤرخ في 27 جويلية 1997.

الفرع الثاني: نبذة تعريفية عن وكالة غرداية CNEP Banque.

افتتحت الوكالات للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والتوفير يوم الأحد 01 أوت 1981 حيث كانت دائرة نشاطها متخصصة في التوفير والادخار وكان لا تزال لم يعتمد ذلك بنك غاية 1996 تحولت الوكالة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- والذي توسيع نشاطه ليشمل تمويل المورقين والمؤسسات.

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للوكالة.



الفرع الثالث: مهام وأهداف CNEP Banque.

حددت المادة الثانية من القانون التأسيسي رقم 64-227 تحت فصل أدوار الصندوق ثلاثة عشر دور يمكن إجمالها في ثلاث رئيسية:

1- جمع المدخرات: يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك- زبائنه عدة طرق لتوظيف أموالهم في إطار جمع المدخرات يمكن تصنيفها لصنفين:

أ. توظيف لدى الطلب: وهي ودائع رصيدها مستحق الطلب في الحال أي سحبها في أي لحظة، أي البنك يلعب هنا دور "المؤمن" وتعتمد المؤسسة صيغة دفاتر الادخار وهي دفتران يكونا محل تسجيل لمختلف العمليات للدفع والسحب وهما: دفتر الادخار لأجل السكن LEL. دفتر الادخار الشعبي LEP.

ب. التوفير لأجل: ويعتمد البنك في هذا الصنف على صيغة "إيداع لأجل" D.A.T، وهي

موجهة للأشخاص اعتبارية والطبيعية التي تودع لدى المصرف ودائع تفوق مبلغ

500,000,00 دج، 50,000 دج، و10.000 دج بالنسبة D.A.Tlogement.

2. تمويل السكن: تكمل أهم تحويلات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في: السكن الاجتماعي (السكن المخطط)، السكن الترقوي.

3. منح القروض: يمنح البنك قروض للأفراد على نوعين: قروض لفائدة المدخرين وأخرى لغير المدخرين والفرق بينهما يمكن في نسبة الفائدة التي تقدر وقت إعداد التقرير 8.5% للموفرين و10.25% لغير الموفرين وتتعلق هذه القروض بما يلي:

- قروض محل تجاري
- قروض لتوزيع مسكن
- قروض لشراء مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض.
- قرض لشراء مسكن لدى شخص.
- قروض لشراء مسكن ترقوي.
- قرض مسكن اجتماعي تساهمي.
- قرض مسكن بيع فوق مخطط.

المطلب الثاني: منهج الدراسة وطريقة جمع البيانات.

لكل حالة منهج يرتبط بها قصد وصفها وتفسيرها للوصول إلى أسبابها والعوامل التي تحكم فيها واستخلاص النتائج لتعميمها، إما الأدوات المستخدمة فهي تلك التي تتعلق بجمع المعلومات من اجل الاستعانة بها في تحليل لتساعدنا على الوصول لتحقيق الفرضيات أو نفيها.

الفرع الأول: منهج الدراسة.

من أجل معالجة الموضوع تم استخدام منهجين أولها تمثل في المنهج الوصفي التحليلي وهو الأسلوب الذي تتمثل فيه معالم الطريقة العلمية بشكل صحيح والذي يحاول وصف وتقييم واقع (دور البنوك في تمويل قطاع السكن) فاعتمادنا على هذا المنهج كان من اجل المقارنة والتفسير والتقييم أملا في التوصل إلى تقسيمات ذات معنى يزيدنا رصيد المعرفة عن الموضوع هذا إنما يخص الإطار النظري، أما الثاني فتمثل في الاعتماد على منهج "دراسة الحالة" دراسة حالة ملف سكن CNEP Banque من أجل ربط وإسقاط الجانب النظري على الجانب التطبيقي وقد استخدمنا مصدرين أساسيين للمعلومات.

✓ **المصادر الثانوية:** من أجل معالجة الإطار النظري للبحث اتجهنا إلى مصادر البيانات الثانوية فالمتمثلة في الكتب والمراجع ذات العلاقة، المداخلات، المقابلات، الأبحاث والدراسات السابقة والتي تناولت موضوع الدراسة المتمثلة في الأطروحات والمذكرات والبحث والاطلاع على مواقع الانترنت لمختلفة.

✓ **المصادر الأولية:** لمعالجة الجانب التطبيقي لموضوع البحث نلجأ إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من اجل دراسة حالة ملف سكن لأحد الزبائن المستفيدين ودراسة التمويل عبر 5 سنوات من 2009 إلى غاية 2013.

الفرع الثاني: مجتمع الدراسة.

يمثل مجتمع الدراسة في عينة لشخص مستفيد من قرض سكني إضافة إلى عينة لخمس سنوات حول منح القروض ومبالغ القروض خلال سنة 2009 إلى 2013 كذلك عرضنا عينة لملف سكن .

الفرع الثالث: الأدوات المستخدمة.

من أجل معالجة الموضوع اعتمدنا في دراستنا على أداتين ممثلتان في:

✓ **الوثائق:** نستطيع من خلال دراستها وتحليلها لتوصل إلى نتائج مهمة ومفيدة، كما أن الاعتماد على عدد من الوثائق سوف يمكننا من الوصول إلى نتائج عديدة ومتنوعة بالإضافة لكونها توضح الغموض وتساهم في إيجاد استنتاجات حول القضية المطروحة.

✓ **المقابلات الشخصية:** تفيدنا في التأكد من الحقائق الخاصة بالبحث عن طريق سؤال العمال أو الزبائن حيث هذه الأخيرة أو تأكد من صدق المعلومات المجتمعة من الوثائق، كما تتيح لنا هاته الأداة فرصاً أكبر لطرح أسئلة ترتبط بالإشكالية المطروحة من أجل الاستفسار حولها ومناقشتها، وتسمح بتكوين و تجسيد واقعي عن الإشكالية.

يمكن اعتماد على أداة المقابلة الشخصية بهدف التوصل إلى فهم أوضح لإشكالية البحث والحصول على إجابات لأسئلة تدور حول أسباب ظهور المشكلة وطرق أو الوقاية منها.

المبحث الثاني: نتائج الدراسة وتفسيرها

نحاول من خلال هذا المبحث فحص وتحليل تقارير من اجل استخلاص النتائج ومناقشتها.

المطلب الأول: شروط منح القروض العقارية وصيغ تمويلها

يقوم البنك بتمويل قطاع السكن عن طريق منحه للفرص وذلك وفقا عدة صيغ وشروط متبعة بالتالي سنحاول من خلال الاعتماد على جملة من التقارير التي تخص المستدين من القروض.

الفرع الأول: شروط منح القرض.

يستعمل المستدين (المستدين) القرض العقاري لتحقيق أحد الأغراض التالية: حسب ما هو منصوص عليه في المادتين الأولى والثانية من الشروط الخاصة لهذه العقد ولذلك...خالة مستفيد من قرض صيغة "بناء سكن" الشروط المنصوص عليها في هذا العقد هي كالآتي:

المادة 1: موضوع مبلغ ومدة القرض:

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-لفائدة:

السيدة(ة): فلان المولد في ب//////ب//////غرداية.

العنوان: الحي ///بلدية///// ولاية غرداية

قرض عقاري مبلغ 2000,000,00 دج (مليون دينار جزائري) يوفى عن طريق قسط شهري على مدة 444 شهر

المادة 2 تخصيص القرض:

يخصص القرض الممنوح المذكور أعلاه لتمويل بناء مسكن ريفي على قطعة ارض صالحة للبناء الكائنة بالمكان مساحتها تقدر بمائة وخمسون متر مربع (150م²): تحمل الرقم: x من مخطط التجزئة CAB المصادق عليه بتاريخ ///////////////. يجدها شمالاً: القطعة رقم: A جنوباً: القطعة رقم B، شرقاً: شارع. غرباً القطعة رقم: C.

ذلك بموجب رخصة البناء رقم 20/03/A الصادر ة عن البلدية بتاريخ /////////////// تعود ملكية الأرض الى السيد: فلان بموجب عقد بيع كشهر بتاريخ /////////////// بغارداية إيداع رقم ://حجم://////رقم://.

المادة 03: مصاريف دراسة وتسيير القرض عمولة الالتزام:

1-3 يدفع المستدين (المستدينين) للقرض، دفعة واحدة (FIAT) مبلغ 2000.00 دج يمثل مصاريف دراسة وتسيير القرض.

2-3 يدفع المستدين (المستدينين) للمرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد (1/1000).

المادة 04 الفوائد:

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب نسبة تحدد عند تاريخ امضاء هذه الاتفاقية بـ 6.00% شهريا.

المادة 05 تعبئة القرض:

يعبأ القرض، موضوع هذا العقد، بدفعة واحدة تقدر بـ 1.700.000.00 دج وتعبئة القرض مرتبط بـ:

- 1- تحصيل رهن من الدرجة الأولى للمستهلك المذكور في المادة 8 ادناه
- 2- التأمين المسبق لفائدة المقرض لتغطية الأخطاء المذكورة في المادة 9 اسفله.

المادة 06: مهلة تسديد القرض.

تعطي مهلة لتسديد القرض مقدره بـ 36 شهر لفائدة المستدين.

المادة 07: تسديد القرض ودفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 408 شهرية ثابتة تقدر 12543.4 دج شاملة لقسط التأمين.

يتفق المستدين (المستدينين) ويوافق على تسديد الأقساط الشهرية المتعلقة بالقرض الحالي عن طريق اقتطاعات مباشرة في الحساب البنكي المنتوج لهذا الغرض في وكالة الصندوق للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة غداية: تحت رقم /// باسم السيد: فلان.

المادة 08 الضمانات:

الرهن: لضمان تسديد القرض المتفق عليه والفوائد، الرسوم، التكاليف، العمولات والضرائب، يوافق المستدين (المستدينين) على تخصيص رهن من الدرجة الأولى على قطعة الأرض المشار إليها في المادة 2. لعلاه وكذا البناء مع تشديد الفائدة للمقرض. (أو إذا كان الامر يتعلق بممتلك آخر) علاوة على الممتلك العقاري الخاصة بالسيد.....، والتمثل في(وصف الممتلك).....، بموجب..... عقد الملكية المعدة من طرفبتاريخ..... المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ..... تحت رقم، حجم:.....

المادة 09: التأمينات

تاكين الوفاة العجز التام والنهائي: يسجل المستدين و(الشريك بالدين او الكفيل) لدى..... الجزائر (CAND.FEL DJAZAIH) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- تأمين يعطي الاخطار المذكورة سابقا مقابل الحصص النسبية ومبلغ الأقساط التالية:

- الوفاة فقط بالنسبة للمستدين الرئيسي بنسبة التأمين 100% مبلغ قسط التأمين الشهري دج.
- الوفاة العجز التام والنهائي بالنسبة للمستدين الرئيسي بنسبة التأمين مبلغ قسط التأمين الشهري: 1040.00 دج.
- الوفاة+ العجز التام والنهائي بالنسبة للشريك بالدين أو الكفيل بنسبة التأمين: 100% مبلغ قسط التأمين الشهري دج.

التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و(الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- مهما كانت نسبة القرض / قيمة الممتلك.

يدفع المستدين و(الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FIAT) بحسب نسبة موافقة لنسبة القرض قيمة الممتلك العقاري.

- 1- التأمين ضد الكوارث الطبيعية: بمجرد استكمال البناء ويكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- تأمين ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان الطبيعية استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.
- 2- الوثائق المطلوبة لقرض بناء سكن.
- أ- الوثائق الخاصة:

- 4- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد ملكية الأرض مسجل....:
- 5- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- 6- الكشف التقديري للأشغال.
- 7- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.
- 8- تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-

ب- الوثائق الإدارية:

- 1- طلب قرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-) ممضاة من طرف صاحب القرض.
- 2- شهادة ميلاد رقم 12.
- 3- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- 4- شهادة الإقامة.
- 5- صورة طبق الأصل مصادق عليه لبطاقة التعريف الوطني او لرخصة السياقة.
- 6- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد (وثيقة على مستوى الوكالات) من الحساب البريدي او الحساب البريدي او لحساب البنكي لـ CNEP-Banque.

الفرع الثاني: صيغ التمويل لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وقروضه العقارية التي يقترحها.

1- صيغ التمويل لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك-.

يقترح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- صيغتين للتوفير على دفتر للخواص دفتر توفير سكن ودفتر توفير الأشخاص الطبيعية يمكنها لاكتتاب لإيداع سكن أو لإيداع لأجل بنك أو سندات الصندوق.

2- القروض العقارية التي يقترحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك-.

يضم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- مجموعة من القروض الموجهة لتمويل قطاع السكن والتي

نذكر منها ما يلي:

- 1- قرض لتوسيع مسكن
- 2- قرض لتهيئة مسكن
- 3- قرض لكراء مسكن.
- 4- قرض لشراء مسكن لدى الخاص.
- 5- قروض لشراء مسكن اجتماعي.
- 6- قرض مسكن بيع فوق مخطط.
- 7- قرض لشراء قطعة أرض من اجل بناء مسكن

المطلب الثاني: تحليل القروض الممنوحة من طرف البنك للمستفيدين خلال الفترة (2009-2013)
 الفرع الأول: دراسة القروض الممنوحة للمستفيدين لبعض الوكالات
 الجدول رقم 02: يمثل تطور منح القروض المخصصة للسكن لفترة الدراسة (2009.2013)

U :miler DA

	2009		2010		2011		2012		2013		Total	
	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()
Ghardaia	47,714	50	73,914	76	79,866	73	88,653	58	101,701	82	391,848	339
Laghouat	61,221	58	100,364	64	73,916	51	132,056	64	211,680	98	579,237	335
Ourgla	57,620	58	120,196	106	166,665	102	143,110	77	113,745	55	601,336	398
El Oued	61,660	74	80,600	74	168,440	132	309,890	192	321,886	197	942,476	669
Touggourt	119,480	95	214,397	154	266,792	170	394,186	224	505,783	253	1500,638	896
El Meniaa	20,580	22	26,559	29	29,350	28	29,880	19	42,542	28	148,911	126
In Amenas	2,179	3	7,360	4	5,389	5	40,381	18	30,856	16	86,165	46
H R'mel	0,000	0	0,000	0	1,690	1	2,690	2	0,000	0	4,380	3
Aflou	0,000	0	5,909	6	14,169	10	27,695	17	10,087	11	57,860	44
Tamanrast	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0
	370,454	360	629,229	513	806,277	572	1168,541	671	1338,280	740	4312,781	2856
	%8,59	%12,61	%14,59	%17,96	%18,70	%20,03	%27,09	%23,49	%31,03	%25,91	%100,00	%100,00

المصدر: من إعداد الطالب بناء على التقارير السنوية للبنك

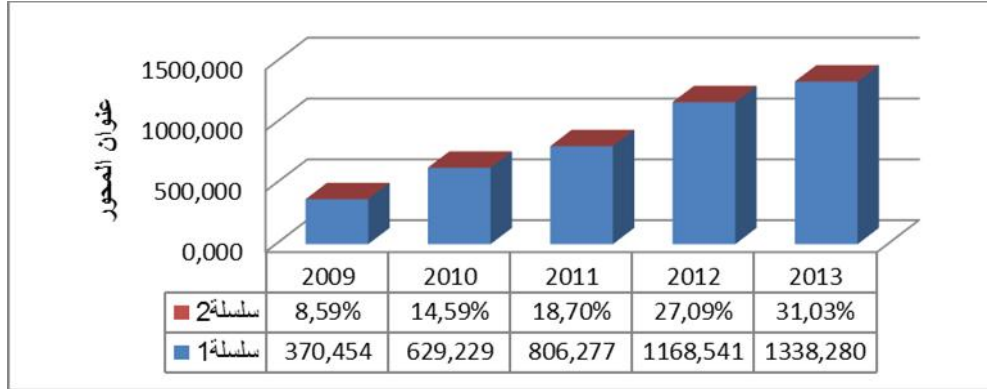
يبين الجدول أعلاه تطور منح القروض المخصصة للسكن خلال خمس سنوات والذي هو عبارة عن مجموع مبالغ القروض التي تصدرها وكالات البنك والمتمثلة في عشرة وكالات، حيث نستنتج من الجدول أن سنة 2009 بلغ مجموع ما أستهلك حوالي 370.454 مليون دينار من قيمة القروض الإجمالية والتي تقدر بنسبة 8.59%، أيضا كما بلغ عدد الطالبين للقروض 360 طالب سنة 2009 من إجمالي الطالبين البالغ عددهم 2856 طالب بنسبة 12.61% خلال هذه السنة لتعرف سنة 2010 زيادة ب 258.775 مليون دينار بنسبة 14.59% ويعد طالبي للقروض بـ 153 طالب قرض نسبة 17.06% وهذا بالنسبة لسنة 2009، ليستهلك حوالي 532.003 مليون دينار سنتي 2012 و 2013 أي بنسبة 58.12% من قيمة القروض الإجمالية ليلعب عدد الطالبين للقروض بزيادة 168 طالب بنسبة 49.4% من إجمالي الطلبات.

لذا نلاحظ أن تطور منح القروض في تزايد مستمر من سنة لأخرى وهذا راجع لخبرة CNEPbanque في هذا المجال اعتبره انه أول ممول للسكن الترقوي مند سنة 1980.

كما أن تمويل مشاريع الترقية العقارية يتطلب أموال ضخمة يمكن أن يوفرها CNEP banque من خلال الادخار المجمع من قبله أيضا تكفل CNEP banque بتمويل

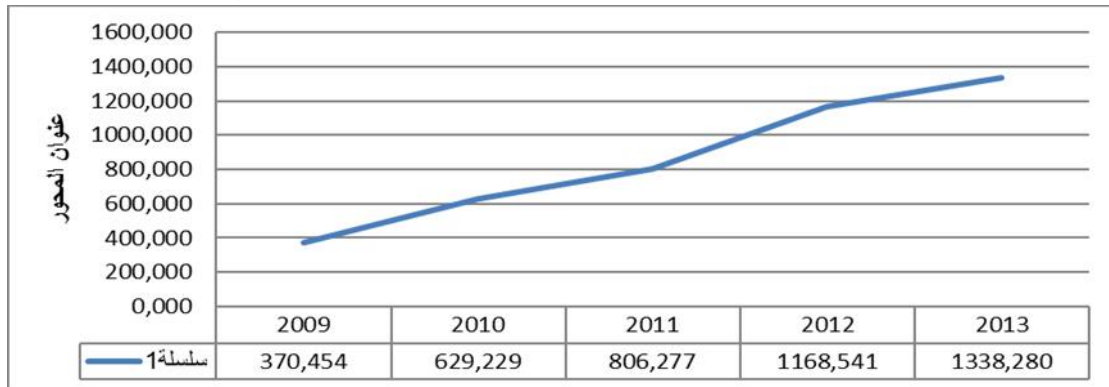
35.000 سكن ترقوي ليصل عدد السكنات في سنة 2009 بـ 16149 سكن اجتماعي وذلك خلال المخطط الخماسي (2005-2009) على مستوى الوطن .

04: توزيع نسب و القروض السكنية الممنوحة في 2009 2013



الطالب بناء على معطيات الجدول رقم (02) :

نلاحظ من الشكل رقم المتمثل في أعمدة بيانية تطور المبالغ خلال الفترة (2009-2013)، حيث نلاحظ أن سنة 2009 بلغت نسبة 8% والنسبة في تطور وارتفاع الى غاية آخر سنة حيث بلغت 31% بمبلغ 1338.280 مليون دينار وذلك راجع لخبرة وتجربة CNEP banque في هذا المجال نتيجة ما يعرضه ويقدمه من خدمات وصيغ متنوعة سهلت للأفراد التقرب من هذا البنك ولما يفرضه الحال الواقع لمشكل السكن. الشكل رقم 05: يمثل تطور حجم القروض العقارية الممنوحة لجميع الوكالات في الفترة 2009 - 2013



المصدر: من إعداد الطالب بناء على معطيات الجدول رقم (02)

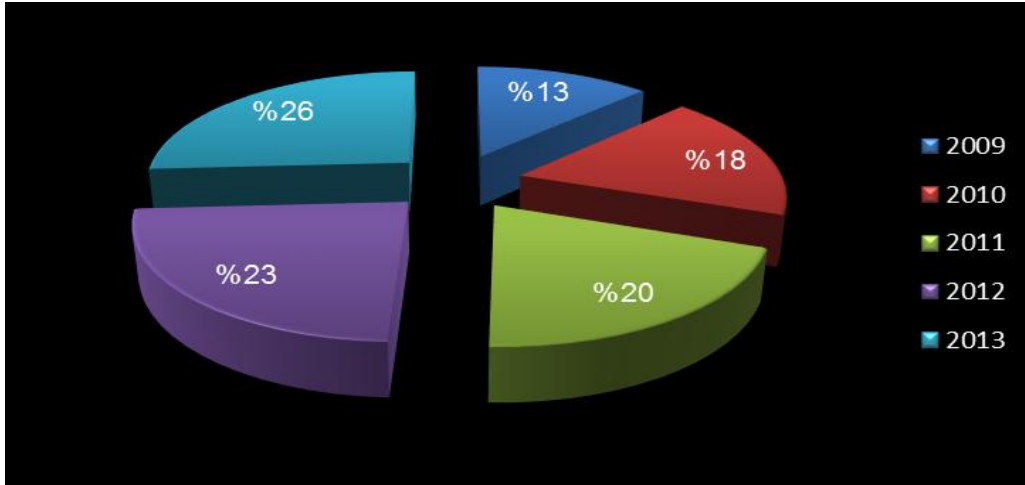
يوضح الشكل البياني أعلاه ان للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- دور فعال في تمويل قطاع السكن في الجزائر وهذا ما يفسره الارتفاع المستمر في حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف كل وكالات (CNEP) وخط الاتجاه العام للمنحى في ارتفاع، حيث نلاحظ من خلال المنحى ان في سنة 2009 كان حجم القروض بـ 370.454 مليون دينار، لترتفع في سنة 2011 إلى أكثر من الضعف، ويواصل في الارتفاع ليصل في 2013 1338.280

يدل على الدور الذي يلعبه بنك التوفير والا-

2009

مساهمته في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

الشكل رقم 06: توزيع نسب الطلبات على القروض في الفترة 2009-2013



المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات الجدول رقم (02)

يوضح الشكل البيان أعلاه توزيع نسب الطالبين للقروض خلال فترة الخمس سنوات حيث نلاحظ

2009 13%

تختلف من سنة

26%

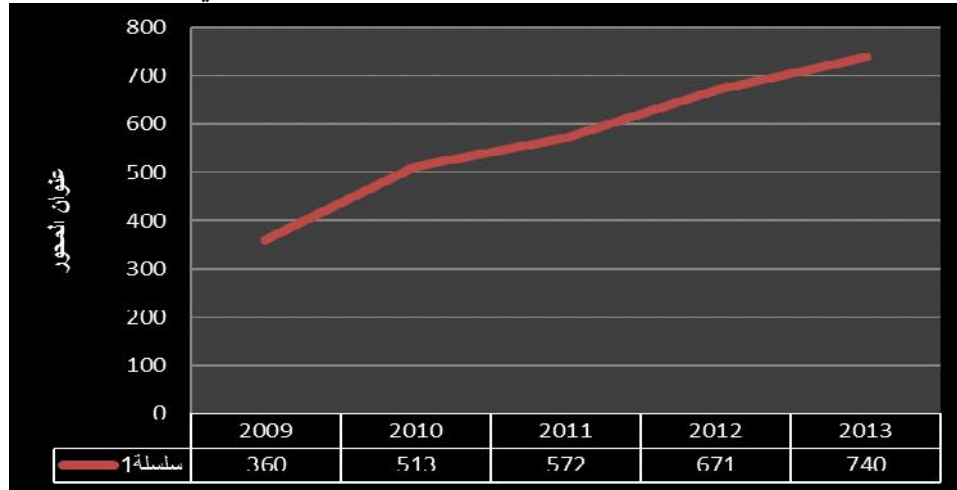
وهي اقل حصة مقارنة بحصص السنوات الأخرى حيث بلغت نهاية 2013

2009.

2013-2009

يأتي

07: يمثل تطور



المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات الجدول رقم (02)

بين لنا هذا الشكل مجموع

ظهر ارتفاع مستمر في عدد الط

الجدول رقم 03: يمثل تغير المبالغ المخصص من طرف البنك خلال الفترة 2009-2013

			التغير	نسب التغير
2009	370,454	%8,59	0	0
2010	629,229	%14,59	258,775	%70
2011	806,277	%18,70	177,048	%28
2012	1168,541	%27,09	362,264	%45
2013	1338,280	%31,03	169,739	%15
المجموع	4312,781	%100,00	967,826	%261

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه والمتمثل في تغير مبالغ القروض خلال الفترة (2009-2013)

:

1. عند دراسة حركة القروض نلاحظ زيادة في مقدار القروض بين سنة 2010 2009 وهذا بمقدار التغير

في الـ 258.775 %70 .2009

2. 2011 ملاحظ زيادة في 177.048 %28

.2010

3. حيث نلاحظ في سنة 2012 زيادة في مقدار التغير بمبلغ 362.266

2011 %45

4. دة مقدار التغير بـ 169.739 دينار في سنة 2013 %15

.2012

مقدار التغير فيه بـ 967.826 2013 2009

2009 % 261 ويعني أن تزايد تطور منح ا .2009

الجدول رقم 04: يمثل تغير عدد الطلبات من طرف الأفراد خلال الفترة 2009-2013

			التغير	نسب التغير
2009	360	%13	0	%0
2010	513	%18	153	%43
2011	572	%20	59	%12
2012	671	%23	99	%17
2013	740	%26	69	%10
المجموع	2856	%100	380	%106

(02)

:

عند دراسة حركة الطلبات نلاحظ زيادة في مقدار الطلبات ما بين سنة 2009 2010 153
 %43 بين سنتي 2010 2011 59
 %17 بين سنتي 2012 2013 69
 %10 أي بمقدار التغير 380 : 2013 2009
 أكبر بـ %100 2013 2009 .

05: يمث

Touggourt	1500,638	%34,80	896	%31,37
H R'mel	4,38	%0,10	3	%0,11
Ghardaïa	391,848	%9,09	339	%11,87

(02)

:

يمثل الجدول أعلاه كثافة نشاط الوكالات الخاصة بالبنك والذي يظهر أكبر وكالة من حيث
 التي 1500.638 %34.80 896
 %31.37 خلال خمس سنوات من إجمالي
 تم خلال الفترة وكالة حاسي الرمل والمقدرة بـ 4.38
 %0.11 إجمالي 339
 %9.09 391.848
 إجمالي البنك والتي تأخذ خامس مرتبة من حيث نشاطها بين
 %11.87 339
 .CNEP 10

الجدول رقم 06: يمث: ترتيب الوكالات حسب حصص المبالغ المخصصة للسكن

1	Touggourt	1500,638
2	El Ouad	942,476
3	Ourgla	601,336
4	Laghouat	579,237
5	Ghardaia	391,848
6	El Meniaa	148,911
7	In Amenas	86,165
8	Aflou	57,86
9	H R'mel	4,38
10	Tamanrast	0

(02)

:

نلاحظ من الجدول أعلاه حصة كل وكالة من المبالغ المخصصة للسكن والمتمثل في 10 وكالات إذا أن نجد أكبر
 لا حصة لها من إجمالي قروض البنك.

الجدول رقم 07: ترتيب الوكالات حسب عدد الطلبات للقروض

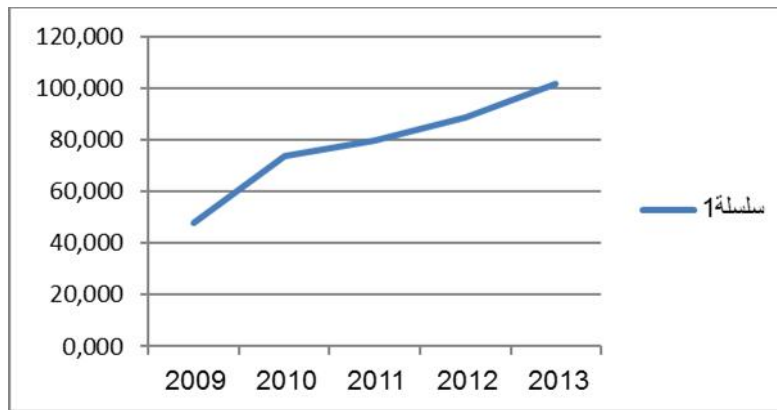
		عدد المقترضين
1	Touggourt	896
2	El Ouad	669
3	Ourgla	398
4	Ghardaia	339
5	Laghouat	335
6	El Meniaa	126
7	In Amenas	46
8	Aflou	44
9	H R'mel	3
10	Tamanrast	0

المصدر: من إعداد الطالب بناء على معطيات الجدول رقم (2)

لمبات للقروض عبر 10 وكالات والتي تسيطر فيها دائما وكالة توقرت بأكبر عدد

896

الشكل رقم 08: تطور حجم القروض المخصص لوكالة غارداية



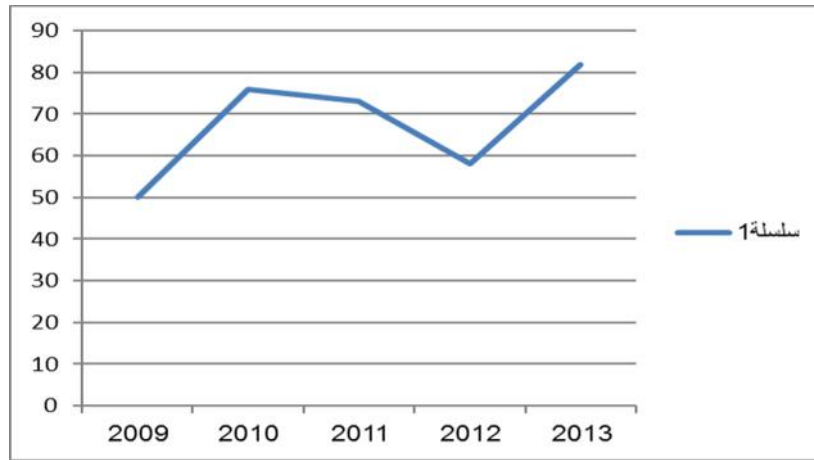
المصدر: من إعداد الطالب بناء على معطيات الجدول رقم (02)

الشكل أعلاه الزيادة المستمرة في حجم القروض العقارية لوكالة غارداية CNEP banque

اللاقة طردية بين حجم القروض والسنوات ويرجع سبب هذه الزيادات الى رغبة

البنك في حد ذاته الى منح القروض العقارية، والمساهمة الفعلية في تموي

الشكل رقم 09: تطور عدد الطلبات لووكالة غارداية



المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات الجدول رقم (02)

نلاحظ من خلال المنحنى البياني تطور عدد الطلبات للقروض العقارية خلال الفترة 2009 - 2013

أن المنحنى يأخذ في زيادة مستمرة من سنة 2009 الى 2011 إذا انه ينخفض في سنة 2012

فرد في 2011 من المبالغ والذي يظهر في جدول حجم القروض للوكالة.

الجدول رقم 08: يمثل: تتطور حجم القروض لووكالة غارداية مقارنة بالمبالغ السنوية والإجمالي للبنك

خلال فترة الدراسة

السنة	المبلغ السنوي	النسبة المئوية السنوية	النسبة المئوية التراكمية	النسبة المئوية الإجمالية
2009	47,714	%12,18	%12,88	%1,11
2010	73,914	%18,86	%11,75	%1,71
2011	79,866	%20,38	%9,91	%1,85
2012	88,653	%22,62	%7,59	%2,06
2013	101,701	%25,95	%7,60	%2,36
الإجمالي	391,848	%100,00	49.73	%9,09

المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات الجدول رقم (02)

يمثل الجدول أعلاه حجم القروض الممنوحة ن طرف وكالة غارداية خلال الفترة 2009-2013

%49.73 من اجمالي

9.096% من حجم القروض لإجمالي مخصصات البنك إذا أن

النسبة في كل من المخصصات السنوية والمخصصات الاجمالية للبنك لا بأ .
الجدول رقم 09: يمثل تطور عدد الطلبات في وكالة غارداية مقارنة بالعدد السنوي والإجمالي للبنك خلال

فترة الدراسة

			السنوية	
2009	50	%14,75	%13,89	%1,75
2010	76	%22,42	%14,81	%2,66
2011	73	%21,53	%12,76	%2,56
2012	58	%17,11	%8,64	%2,03
2013	82	%24,19	%11,08	%2,87
	339	%100,00		%11,87

(02)

:

أعلاه تطور عدد الطلبات في وكالة

الفترة 2009-2013 والتي نراها في تذبذب ربما ير

إجمالي

تخص

داية مقارنة بإجمالي المخصصات لكل . %11.87

خلاصة الفصل

ص مما ورد في هذا الفصل أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - - أدى إلى مساهمة كبيرة في ك مما يقدمه من تمويل لهذا القطاع والذي أدى إلى تحسينه ورفع الغبن عن المواطن يطمح إلى المسكن الهنيء حيث أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أخذ أكبر البنوك حصص ومكانه في تمويل ، إذ يعبر السكن مشكل العصر والذي لازالت الدولة إلى الآن لم تغطي طلبات الأفراد وتلبي تھ لذا وكعادة كل بنك يجد أن CNEP يعتمد ويستند في منحه للقروض على مجموعة من الإجراءات والتدابير لمنح القروض السداد لمستحقته ومواجهة خطر الإفلاس وغيرها من مخاطر البنك بتمويل بنسبة معتبرة من بتوفره على صيغ تحويلية ومتنوعة مما يساهم في تنشيط قط المجال إذا تتغير هذه النسب من م إلى إلى

الخاتمة

تعد البنوك العصب الرئيسي في الحياة الاقتصادية، وذلك لما توفره من أعمال ونشاطات ترفع بشتى القطاعات الاقتصادية، وتنميتها مما تقوم به من تمويل بالأموال والقروض التي تتوجه إلى تلك القطاعات والدوائر الاقتصادية، إذا تعتبر مؤسسات تحتل مكانة هامة من حيث أصبح موضوع تمويل البنوك في مختلف المجالات، يلقي اهتماما متزايد من طرف الدولة فضلا عن اهتمام الأعوان الاقتصاديين. أن أي قطاع كان أو مجال مرهون بما يحظى به من اهتمام، لذا كان موضوع بحثنا يتعلق بدور البنوك في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية، أهم قطاع اقتصادي مما يحتله من مكانة معتبرة ضمن آفاق الدولة وشغلها الشاغل الذي تحول قد الإمكان تقليصه، إلا وهو مشكل السكن لذا فنجاح المشاريع ومختلف القطاعات مرهون بتشجيع مساهمة البنوك في تمويل هذا القطاع أو المشروع، فلذلك كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أهتم البنك بتمويل قطاع السكن والذي ساعد في فك الغبن في تمويل السكنات، وإعطاء البنوك الحرية في منتج القروض العقارية الذي كان لها الأثر الإيجابي خاصة لمختلف شرائح المجتمع.

وبعد دراستنا للموضوع والمأم بجوانبه من خلال ما تناولناه في الفصل الأول على الإشكالية الرئيسية للموضوع وبحثنا واختبار للفرضيات السابقة الذي كان لنا:

أولاً: نتائج اختبار الفرضيات:

انطلاقاً مما تقدم آنفاً في معالجة الباحث لفصلي الدراسة من جانب نظري وجانب تطبيقي في تقسيم مدى تمويل البنوك لقطاع السكن وإسقاطه على الواقع توصلنا أثناء اختبار الفروض إلى النتائج التالية:

وفيما يخص الفرضية الأولى التي تقول "قد يتعرض البنك لمخاطر متعلقة بالقروض العقارية مثل عدم الوفاء بسداد التزام العميل ما ينجر عليه من اختلال بين موارد البنك واستخداماته نلاحظ تحقق هذه الفرضية من خلال أن البنك من شروط وقوانين تحكم هذه المؤسسة فيما يخص منح للائتمان، أو حسب شروطه وقوانينه لذلك واستعمالها، إذا اقتضت إجراءات ولذلك للحد من خطر عدم الوفاء بالسداد وتعرض البنك بخطر الإفلاس.

بالنسبة للفرضية الثانية والتي نصت على "يقوم البنك بمنح القروض العقارية لكل ملف استوفى الشروط الأزمة به من دراسة ميدانية للتعريف على إجراءات البنك في منحه للقرض وذلك بدراسة حالة شخص كان مستفيد من قرض عقاري، لما استوفى هذه الأخير من شروط حيث وافق عليها والتزم بما أدى إلى استفادته من طلب القرض إذا يمثل هذا الإجراء أحد أهم النقاط في البنك لمنحه للقرض.

وأما ما جاء في الفرضية الثالثة والتي تضمنت "يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP BAINQUE قروض عقارية لفائدة الأفراد ولتمكينهم من الحصول على سكن بالتالي الحد من الأزمة"، لاحظنا أيضا تحقيق هذه الأخيرة من خلال نتائج بيانات الأفراد في الدراسة الميدانية لما تحصلنا عليه من معلومات تثبت مدى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في حل أزمة السكن والحد منها وذلك توفيراً للقروض منه، لذا يمنح CNEP BAINQUE عدة صيغ تحويلية تخص قطاع السكن الأمر الذي يسمح للأفراد الحصول والاستفادة من هذه الصيغ وذلك لما لوحظ من تزايد وتطور القروض من سنة للأخرى.

ثانياً: نتائج الدراسة:

بعد دراستنا لموضوع تمويل البنوك لقطاع السكن من خلال القروض العقارية يمكن استخلاص جملة من النتائج فيما يلي:

- إن إنعاش وتطور أي قطاع كان أو مجال، مرهون بما يخضاه من تمويل من قروض.
- تقوم البنوك في منح القروض وفق أسس وإجراءات معينة لمزاولة عملية التمويل.
- شرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤخراً خطط في تطبيق عدة صيغ جديدة للقروض العقارية والتي تضمنت تسع صيغ تمويلية.
- إن قطاع السكن يستمد قيمته في مدى قدرة البنك على تغطية هذا القطاع من تزويده بالإتمان.
- قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- في غارداية بتمويل 339 طلب وإنفاق مبلغ 391,848 مليون دينار خلال الفترة ما بين 2009-2013.

ثالثاً: التوصيات.

- من خلال ما سبق يمكن أن نضع بعض التوصيات منها:
- التركيز والاهتمام بالمؤسسات المالية مثل البنوك لأنها عصب الاقتصاد والذي يستمد كل قطاع أنشطته منها
 - الاهتمام الكبير بقطاع السكن والذي هو الشغل الشاغل وبحكم الطلب الامتثالي للأفراد على المسكن
 - يجب إتباع أحدث الطرق والأسس المتبعة في منح القروض العقارية
 - العمل على إيصال وتحويل بعض الصيغ للبنوك الأخرى التي يمتلكها CNEP وذلك لتوسيع رقعة الاستفادة من للقروض

- تدعيم وتطوير مؤسسات الأشغال العمومية في مساهمة في تنمية القطاع
- توعية المجتمع الجزائري والمستثمر في العقار حول التمويل العقاري وخلق آليات تحفيز متنوعة
- العمل على تطوير وتحديث وسائل تسيير القروض السكنية، على مستوى دراسة الملفات واعتماد على نظام التنقيط والميزانية النموذجية.

رابعا: أفاق الدراسة:

بعد دراستنا لموضوع دور البنوك في تمويل قطاع السكن عن طريق البنوك العقارية (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة غارداية)، التي هي محاولة لمعرفة واقع التمويل للبنوك ومدى الاهتمام بقطاع السكن، وذلك بمنح البنك للقرض العقاري لهذا القطاع الحساس والهام ومعرفة لكل ما يخص هذا الموضوع من معلومات جلب الإحصائيات من البنك محل الدراسة، تبين لنا أن هنالك جوانب وتساؤلات لا تزال عالقة والتي هي مهد إلى للمزيد من الدراسات المستقبلية، وكذا أبحاث جديدة يمكن أن تصوغ بعضها فما يلي:

- دور الشركات الأجنبية في الحد من تفاقم أزمة السكن بالجزائر.
- فتح دائرة التنافس على مصراعيه لكل من مقارنة دائرة البنوك العمومية مع CNEP
- سياسات التمويل في البنوك -دراسة مقارنة مع بعض البنوك الأجنبية.

قائمة المراجع

المراجع

أ/ الكتب العربية

- 1- أبو معمر فارس، الإدارة المالية واتخاذ القرارات، ط 4، مكتبة آفاق، غزة، 2000
- 2- الحاج طارق، مبادئ التمويل، ط1، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002
- 3- بوسعدة سعيدة، تحليل المؤسسة الاقتصادية العمومية وطرق تمويلها، 1998م
- 4- جميل احمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية لطباعة والنشر، بيروت، 1987
- 5- رضا صاحب أبو احمد، إدارة المصارف مدخل تحليلي كمي معاصر، دار الفكر، عمان، الأردن 2002،
- 6- عاطف جابر طه عبد الرحيم، تنظيم وإدارة البنوك (منهج وصفي تحليلي)، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2008
- 7- عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجاري، عمليات، تقنيات وتطبيقات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2000
- 8- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001
- 9- عبد المعطي رضا ورشيد محفوظ أحمد، جودة إدارة الاعمال، دار وائل للنشر، عمان، 1999
- 10- عدنان هاشم رحيم السمراني، الإدارة المالية، الجامعة المفتوحة، 1997
- 11- علي عبد الله احمد شاهين، مدخل عملي لقياس مخاطر الائتمان لقياس مخاطر الائتمان المصرفي في البنوك
- 12- شاکر قزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992
- 13- شفيري نوري موسى وأسامة عزمي سلام، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الاستثمارية، ط1، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2000
- 14- طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، الحرمين للكمبيوتر، طبعة 2000
- 15- محمد صالح الحناوي و نھال فريد مصطفى، أساسيات الإدارة المالية، الدار الجامعية، 2001
- 16- وفاء يحيى أحمد حجازي، المحاسبة عن طريق القروض والائتمان، مركز التعليم المفتوح برنامج محاسبة البنوك والبورصات، كلية التجارة، جامعة بنها، مصر

البحوث الجامعية

- 1- إيمان، حابس، التحليل المالي في منح القروض، مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2012،

- 2- بسمة العربي بوعمران، القروض البنكية كأداة لتمويل المشاريع الاستثمارية الجزائري، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2012
- 3- بشرى حناني، ملاك شرفية بوضبع، إشكالية التمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ليسانس في العلوم التجارية، قاصدي مرباح ورقلة، 2011
- 4- حسن ذيب، فعالية نظم المعلومات المصرفية في تسيير حالات فشل الائتمان، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012
- 5- جهاد حفيان، إدارة المخاطر الائتمانية في البنوك التجارية، رسالة ماجستير في العلوم التجارية جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012
- 6- رامي هاشم الشناوي، التحليل الائتماني ودوره في وضع القرار الائتماني في البنوك التجارية العاملة في فلسطين، رسالة ماجستير، جامعة العالم الأمريكي، فلسطين، 2006
- 7- رانية زيدان وشحادة العلاونة، إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، بكالوريوس شريعة ودراسات إسلامية، جامعة مؤتة، 2005
- 8- سمية دربال، سلوك المؤسسات الاقتصادية في تمويل نموها الداخلي، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012
- 9- قدور المكّي، الوساطة المالية ودورها في تحفيز الاستثمار، مذكرة الماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013
- 10- مي عبدربه الجرجاوي، الكفاءة الائتمانية وعلاقتها بإدارة الأرباح، رسالة ماجستير في المحاسبة، جامعة الأزهر، القاهرة، 2013
- 11- نور الهدى حنون، لوحة القيادة كأداة لترشيد قرار التمويل في مؤسسة اقتصادية، مذكرة الماستر في العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012
- 12- هشام دباح، المفاضلة بين التمويل المباشر وغير المباشر في تمويل المؤسسة الاقتصادية، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة احمد بوقرة بومرداس، 2012
- 13- ويزة باجي. كريم لحمام، دور القروض البنكية في تمويل الاستثمارات، مذكرة ليسانس في العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، 2010.

المجلات العلمية المحكمة :

عبد الكريم أحمد قندوز، إدارة المخاطر بالصناعة المالية الإسلامية مدخل الهندسة المالية، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 9، 2012

حسب الرسول يوسف التوم وآخرون، مخاطر تطبيق صيغ التمويل في الإسلام، مجلة العلوم والبحوث الإسلامية، العدد الخامس، أغسطس 2012

عبد السلام لفته سعيد، تحليل الودائع المصرفية نموذج مقترح، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، العدد الحادي عشر، 2006

مصطفى إبراهيم عبد النبي، دور السلطات النقدية في مواجهة مخاطر الصيرفة الإلكترونية، مجلة المصرفي، العدد 32، بنك السودان المركزي، جوان 2004

وقائع التظاهرات العلمية (المؤتمرات والملتقيات والأيام الدراسية)

1- بالمقدم مصطفى، بن عاتق حنان، التمويل عن طريق الإيجار كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي،

المؤتمر العلمي الرابع للريادة والإبداع، جامعة أبي بكر الجزائري، 2005

2- بدر الدين قرشي مصطفى، التحوط وإدارة المخاطر في المؤسسات المالية الإسلامية، ملتقى

الخرطوم للمنتجات المالية الإسلامية، النسخة الرابعة، افريل 2012

3- بوعشة مبارك، إدارة المخاطر البنكية (مع إشارة خاصة للجزائر)، مداخلة بجامعة العربي بن مهيدي

أم البواقي-الجزائر

4- شول بن شهرة وماجدة مدوخ، الصيرفة الإلكترونية، ماهيتها، مخاطرها، حمايتها، الملتقى الوطني

حول: المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة منافسة، مخاطر وتقنيات، كلية علوم التسيير، جامعة جيجل،

جوان 2005

5- عثمان بن إبراهيم غرغدو، دور التعاليم القرآنية وأثرها في إدارة مخاطر الائتمان المصرفي الإسلامي،

المؤتمر القرآني الدولي السنوي (مقدس 02)، ماليزيا، 2012

6- ميلود زيد الخير، ضوابط الاستقرار المالي في الاقتصاد الإسلامي، الملتقى الدولي الأول حول الاقتصاد

الإسلامي الواقع ورهانات المستقبل، 2011

القرارات، القوانين، المراسيم

المادة 144 من القانون 10/90 الصادر في 14 أفريل 1990 النقد والقرض.

النشرات

1- CNEP_Banque ,le prêt hypothécaire, Supports pédagogique, OP .Cit

2- إضاءات، نشرة توعوية يصدرها معهد الدراسات المصرفية دولة الكويت العدد الحادي عشر، يونيو

2011

3- بنك الإسكندرية، النشرة الاقتصادية، العدد 36، سبتمبر 2003

ب/الكتب الأجنبية

- 1- Anne-Marie KEISER **Gestion financière** Ed ESKA, 1994،
P404.

ج/المواقع الالكترونية:

- 1- <http://blog.issfb.com/2014/06/Capital-structure-long-termsources-of-funding.html> 01/07/2014 00 :34
- 2- <http://www.manqol.com/topic/?t=113164> 01/07/2014 01: 38
- 3- <http://www.economicat.com/forums/viewforum.php?f=70>
2014/03/ 16 15:3014

قائمة الملاحق

عقد قرض عقاري

رقم

ب - شروط خاصة

قرض لبناء مسكن

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:
السيد(ة): [REDACTED] في ولاية غارداية .
العنوان: " [REDACTED] ولاية غارداية.
قرض عقاري بمبلغ 2 000 000.00 دج (مليونين دينار جزائري).
يوفى عن طريق قسط شهري على مدة 444 شهر.
المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه لتمويل بناء مسكن ريفي على قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بالمكان المسمى شمال أحياء بوقرطاس العربي بن مهدي المؤذن من مخطط شغل الأراضي بلدية القرارة ولاية غارداية، مساحتها تقدر ب: مائة وخمسون متر مربع (150م²)، تحمل الرقم: من مخطط التجزئة المصادق عليه بتاريخ: [REDACTED] ، يحدها: شمالا: القطعة رقم: [REDACTED] ، جنوبا: القطعة رقم: [REDACTED] ، شرقا: شارع، غربا: القطعة رقم: [REDACTED] . ذلك بموجب رخصة البناء رقم: 2013/ [REDACTED] الصادرة عن بلدية [REDACTED] بتاريخ: 2013/10/30 تعود ملكية الأرض إلى السيد [REDACTED] بموجب عقد بيع مشهر بتاريخ: 2014/01/08 بغارداية إيداع رقم: [REDACTED] حجم: 1961، رقم: 318، رقم: 33.

المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ 12.000.00 دج يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.

3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 4 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ 6.00 % سنويا..

المادة 5: تعبئة القرض.

يعبأ القرض، موضوع هذا العقد، بدفعة واحدة تقدر بـ: 1.700.000.00 دج.
تعبئة القرض مرتبطة بـ:

- 1- تحصيل رهن من الدرجة الأولى للممّلك المذكور في المادة 8 أدناه.
- 2- التامين المسبق لفائدة المقرض لتغطية الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

المادة 6 : مهلة تسديد القرض.

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 36 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).

عقد قرض عقاري رقم

المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 408 دفعات شهرية ثابتة تقدر ب: 12 543.40 دج شاملة لقسط التأمين.

يتفق المستدين (المستدينين) و يوافق على تسديد الأقساط الشهرية المتعلقة بالقرض الحالي عن طريق اقتطاعات مباشرة في الحساب البنكي المفتوح لهذا الغرض في وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك. وكالة غارداية، تحت رقم XXXXXXXXXX باسم السيد: XXXXXXXXXX.

المادة 8 : الضمانات.

الرهن: لضمان تسديد القرض المتفق عليه و الفوائد، الرسوم و التكاليف، العمولات و الضرائب، يوافق المستدين (المستدينين) على تخصيص رهن من الدرجة الأولى على قطعة الأرض المشار إليها في المادة 2 أعلاه و كذا البناء المزمع تشييده، لفائدة المقرض.

(أو إذا كان الأمر يتعلق بممتلك آخر) علاوة على الممتلك العقاري الخاص بالسيد:، و المتمثل في: (وصف الممتلك)، بموجب عقد الملكية المعد من طرف بتاريخ:، المشهر بالمحافظة ا لعقارية:، تحت رقم:، حجم:

المادة 9 : التأمينات.

- تأمين الوفاة - العجز التام و النهائي: يسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى كريدف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

o - الوفاة فقط بالنسبة للمستدين الرئيسي نسبة التأمين 100 % مبلغ قسط التأمين الشهري دج
- الوفاة العجز التام و النهائي بالنسبة للمستدين الرئيسي : نسبة التأمين :
مبلغ قسط التأمين الشهري دج

- الوفاة فقط بالنسبة للشريك بالدين أو الكفيل نسبة التأمين 100 % مبلغ قسط التأمين الشهري: 1 040.00 دج
- الوفاة + العجز التام و النهائي بالنسبة للشريك بالدين أو الكفيل : نسبة التأمين : 100% مبلغ قسط التأمين الشهري دج

- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك مهما كانت نسبة القرض / قيمة الممتلك
يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، بحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

- التأمين ضد الكوارث الطبيعية: بمجرد استكمال البناء، يكتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة الترض.

عقد قرض عقاري
رقم

حرر ب:

يوم:

عدد النسخ الأصلية:

المقرض :
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك



المستدين (المستدينين):

مسبوقة بعبارة (قرء و صدق عليه)

السيد (ة): محمد صابو

البطاقة الشخصية (ب.ت.و) (ر.س) رقم :

الصادرة عن: بتاريخ:

السيد (ة):

البطاقة الشخصية (ب.ت.و) (ر.س) رقم :

الصادرة عن: بتاريخ:

الملحق رقم 02: الوثائق المطلوبة لقرض بناء السكن

سلسلة اع نموذج رقم 7

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جدول قيد رهين

<p>وزارة المالية:</p> <p>المديرية العامة للأموال الوطنية</p> <p>مديرية الحفظ العقاري</p> <p>ولاية: غرداية</p> <p>المدة القصوى سنة</p>	<p>المحافظة العقارية:</p> <p>بريان</p>	<p>إيداع</p> <p>رقم: 20/2015.ن.م.</p> <p>مجلة: 0.5</p> <p>رقم: 59</p> <p>تاريخ:</p>	<p>مبلغ الدين</p> <p>2.000.000.00</p> <p>الرسم</p>
---	--	---	--

<p>إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير</p>	<p>قيد رهن عقاري من الدرجة الأولى للأراضي والبنيات المشيدة عليها أو التي ستشيد عليها في المستقبل ذو أثر إلى (1) 30 سنة معفى من التجديد لمدة 10-30 سنة أو إلى غاية (1) طبقا للمادة 96 من قانون المالية لسنة 2003</p>
	<p>الموطن يـ: اختار المدين مكان موقع العقار كموطن له بلدية القرارة الاختصاص الإقليمي لمحكمة ولاية غرداية</p>
	<p>بمقتضى: سند الدين: حسب قرار منح القرض رقم 2014/02 سبب الدين بناء مسكن. وحسب الاتفاقية المبرمة بين الطرفين في 2014/02/10</p>
	<p>نفاذة الدائن: الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط * وكالة غرداية * ممثلة في شخص مديرها بالنيابة السيدة [REDACTED] المولودة بولاية غرداية في [REDACTED] من شهر [REDACTED] عام [REDACTED] و [REDACTED] و [REDACTED] و [REDACTED] (الحامل تبضاقة التعريف الوطنية رقم [REDACTED] الصادرة بتاريخ [REDACTED] بقرارية الساكنة بقرارية جزائري الجنسية بموجب المقرر الصادر من المدير الوكالة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط/بنك غرداية السيد [REDACTED] تحت رقم 2014/</p>
	<p>ضمد: المالك المدين و/ أو الكفيل: السيدة [REDACTED] المزداد في [REDACTED] ولاية غرداية</p> <p>الساكن/حي: [REDACTED] ولاية غرداية</p> <p>المهنة/موظف: [REDACTED]</p> <p>صاحبة بطاقة السياقة رقم [REDACTED] بتاريخ [REDACTED] بدائرة جنسية جزائرية</p>

(2) يشطب على العبارة غير المفيدة

	<p>عنى العقار المنقول</p> <p>العقار موجه خصيصا لانجاز مسكن زيفي عبارة عن قطعة ارض صالحة للبناء كائنة بالمكان المسمى شمال احياء بوقرطاس العربي بن ممهيدي المؤذن ن خطط شغل الاراضي بلدية القرارة ولاية غرداية بساحة تقدر ب مائة وخسون متر مربع (150م) تحل رقم 8 من مخطط التجزئة 29c المصادق عليه بتاريخ 08/افريل 2013 يحدها ما يلي</p> <p>شمالا /القطعة رقم 10</p> <p>جنوبا /القطعة رقم 06</p> <p>شرقا /شارع</p> <p>غربا /القطعة رقم 07</p>
	<p>مالكا لـ للسيد [REDACTED] عقد بيع من مديرية املاك الدولة غرداية رقم الفهرسة /2013/900 المسجل بمفتشية التسجيل والطابع لولاية غرداية بتاريخ 2013/12/10 دفتر 09 صفحة 013 وصل 064 قبض عليه مجانا والمشهر بالمحافظة العقارية بريان في 2014/01/08 ايداع رقم 1961 حجم 20 مجلد 318 رقم 33 مجانا</p>
	<p>الضمان:</p> <p>مبلغ الدين مقدر ب مليونين دينار جزائري 2.000.000.00 دج و بنسبة فائدة 6 بالمائة حسب الاتفاقية الموقع عليها الطرفين في 2014/02/10 ضممانا للدين والفوائد التي هي في ذمة المدين المذكور اعلاه اتجاه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة غرداية .</p>
	<p>إيضاحات طبقا لأحكام خاصة - هوامش -</p> <p>مدة القرض 37 سنة ابتداء من 2014/01/11 الى غاية 2051/01/10</p>
	<p>إن الممضي أسفله السيد [REDACTED] مديرة الوكالة بالنيابة. يشهد أن نسختين من هذا الجدول المعد في صفتين مطابقتين، صودق عليه. ويشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتنظيم المعمول به.</p> <p>حرر بغرداية يوم: 2014/02/11</p> <p>[Signature]</p> <p>[Stamp: المديرية 537 - بلدية غرداية]</p> <p>[Stamp: المديرية 537 - بلدية غرداية]</p>



DEMANDE DE CREDIT IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom Prénom Nom jeune fille Sexe M F
 né (e) le à Wilaya GHARDAIA
 Fils / fille de et de
 Situation familiale Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile tél :
 Profession Employeur N° SS
 Adresse de l'employeur
 Pièce d'identité N° Délivré(e) le à
 N° registre de commerce N° d'identification fiscale

REVENUS

Revenu mensuel net du postulant 3000,00 DA Revenu mensuel net du conjoint DA
 Revenu mensuel net des enfants DA Autres (à détailler)
 Nombre d'enfants à charge 02

CRÉDITS EN COURS CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit: CONSTRUCTION
 Montant du crédit sollicité: 2000,000,00 DA DA Durée du crédit sollicité ans.
 Valeur du bien/Montant devis DA.
 Adresse du bien, objet du crédit: GHARDAIA

DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DECES / INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE SUR LE CREDIT

Je souhaite m'assurer contre le risque Décès ou Décès et IAD sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque
 Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et:

- Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information
 Souhaite renseigner un questionnaire médical.

Je suis informé que conformément à l'Ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

Daridif E 1 Djazair, siège social: 57 rue ABRI Arezki, Hydra-16035 Alger. RC n° 06B0973017 N.I.S.000616109062639

Je atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder leur vérification.

Fait à le 19/01/2014

Signature

DIRECTION DU RESEAU CNEP/BANQUE GHARDAIA 550
AGENCE CNEP/BANQUE GHARDAIA
CODE STRUCTURE : 551

AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR COMPTE

Je Soussigné (e) Mr /Mme /Mlle [REDACTED]...Titulaire
du compte chèque N°.....ouvert auprès de la CNEP
Banque , agence GHARDAIA , autorise celle-ci à prélever par le
débit de mon compte , le montant des mensualités due saut titre
du remboursement au crédit hypothécaire que j'ai contracté
auprès de la CNEP-Banque et ce jusqu'à son extinction totale .

Je m'engage à maintenir , sur mon compte , une provision
suffisante pour en permettre le prélèvement des mensualités.

Au cas ou mon compte serait insuffisamment provisionné , je
m'engage à m'acquitter par le débit de mon compte , des pénalité
de retard éventuelles..

صحة امضاءات السادة
2014
قراره لي :
رئيس المجلس الشعبي البلدي
من رئيس المجلس الشعبي البلدي
ويستويض منه
اسماء : صلاح (الروي) حواش

Fait à GHARDAIA Le :
(Signature légalisée)



رقم بيان
1/1/1
الطارش
2009/01/01
والتة

: Section - I lot =

Morphologie :

(Terrain plat, légèrement accidenté, accidenté, ou très accidenté) : Terrain plat.

Description sommaire :

Lot de terrain délimite et borné.

Réseaux (A.E.P / GAZ / ELECTRICITE / V.R.D ...) : en cours

Contraintes existantes :

Valeur du terrain :

Compte tenu de ce qui précède, de l'état actuel du terrain, du site, de sa situation, de sa contenance, et du prix pratiqué actuellement sur le marché de l'immobilier dans cette zone, nous estimons sa valeur a (en chiffres et en lettres) :

Valeur vénale (fichiers des termes de référence des transactions immobilières) :

Pour le terrain : 450.000,00 DA

Soit QUATRE CENT CINQUANTE MILLES DINARS.

Fait à GHARDAIA, le : 16 JAN 2014




B. E. A. U.
M. KHAIROUNE Architecte
Agrément N° 168

EVALUATION DES TRAVAUX :

B)- EVALUATION DES TRAVAUX :

- Type de travaux :

- Construction : ... : construction
- Transformation : : //
- un permis de construire est- il requis ?OUI...n° 309/13 du 30/10/2013
- Réaménagement : : //
- Travaux de finition : : //

- Au niveau :

- du bâtiment principal : GO + T.C.E ... = 165.375,00 DA
- des annexes et commerces = 00,00 DA
- Total = 165.375,00 . DA

**C)- VALEUR VENALE TOTALE APRES LA CONSTRUCTION
OU LES TRANSFORMATIONS :**

- du terrain nu 450.000,00 DA
- du bâtiment principal = ...2.756.250,00.....DA

Total = 3.206.250,00.....DA

D)- ELEMENTS D'APPRECIATION FAVORABLES OU DEFAVORABLES :

Compte tenu de ce qui précède et de nos constatations sur les lieux certifions que l'état d'avancement physique du projet de construction a atteint 02% (sur 59%) en gros œuvre et 06%(sur 100%) en TCE

Fait à GHARDAIA le : 1.6.JAN.2014



B. E. A. U.
M.KHAIROUNE Architecte
Agrément N° 168

Dossier Credit à la construction PCL
 Mr. ARIF MIOHAMMED ben Laid n°02/01 du 15/01/14
 - ETAT PHYSIQUE DES TRAVAUX PAR OPERATION -
 ARRETE AU = 15/01/2014 DATE DE NOTRE VISITE DE CHANTIER

NBR E L O G I T	GROS ŒUVRE										CORPS D'ETAT SECONDAIRES							SERVITU DE 02 %	TOTAL P.C.F. 100%
	TER 03 %	INFR 12 %	SUPE 30 %	MAC 12 %	ETAN 02 %	TOI. G.O. 59 %	REV 10 %	PLO 05 %	MEN 6,5 %	ELEC 02 %	PEIN 04 %	FERR 1,5 %	TOT C.F.S. 29 %	V.R. D 10 %	04	00	00 %		
01	02	00	00	00	00	02	00	00	00	00	00	00	00	00	04	00	00 %		

OBSERVATIONS :

N.B. : Ces pourcentages peuvent être modifiés suivant :

- Le nombre d'étages
- La nature des matériaux
- Les travaux d'exception.





Mohamed KHAIROUNE

Architecte Urbaniste
Avenue Haramain
B. P : 58 Beni-Isguen
47005 Ghardaïa
RC n°86A000341
CB n° 00100291030015217407
Matricule Fiscale : 1.949.4710.00126.41
Article : 47100061960

مكتب الدراسات العمرانية و التعمير

ATTESTATION D'AVANCEMENT DE TRAVAUX
N° 02/14/CNEP/PCL/2014 du 15/01/2014

Nous soussigné, Mohammed KHAIROUNE, gérant du Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme BÉAU, sis Avenue El Haramine à BENI ISGUEN (Commune de Bounoura et Wilaya de Ghardaïa).

Avons procédé ce jour le 15/01/2014 à une visite de chantier de construction d'un logement à RDC, étage et terrasse accessible.


Situation : Lotissement C de [redacted] lot 08 à El C [redacted]
Commune de : Guerrara.
Daïra de : Guerrara.

Appartenant à Mr. [redacted]
Attestons par la présente que le chantier visité a atteint un taux d'avancement des travaux de 02% (sur 59%) en gros œuvre et 06% en TCE.

Fait à Ghardaïa le... 15 JAN. 2014.

P.J. rapport d'expertise n° 02/14
En date du 15/01/2014




B. E. A. U.
M. KHAIROUNE Architecte
Aqrement N. 168



مكتب الدراسات العمرانية و التعمير

Mohamed KHAIROUNE

Architecte Urbaniste

Avenue Haramain

B. P : 58 Beni-Isguen

47005 Ghardaïa

RC n°86A000341

CB n° 00100291030015217407

Matricule Fiscale : 1.949.4710.00126.41

Article : 4700061960

**- RAPPORT DE VISITE ET D'EVALUATION -
DE BIENS IMMOBILIERS**

N°02/14/CNEP/PCL du 15/01/ 2014

PROPRIETAIRE DU TERRAIN A ESTIMER =

ADRESSE PERSONNELLE=

NATURE DE L'IMMEUBLE= Terrain.

SITUATION DE L'IMMEUBLE.....= WILAYA : Ghardaïa

Daïra et Commune...:

(Quartier, cité, lotissement, lieu dit, av. , rue,): lotissement C d Hai lot 08 à

- Centre de l'agglomération:
- Sortie de l'agglomération:
- Semi - urbain:
- Rural: Oui

Moyens de communication :

- Route à l'échelle de la ville ... :
- Route inter quartier: Oui
- Route inter cité:
- Autres:

INFORMATIONS GENERALES =

- Superficie totale du terrain : Théorique: 150,00 m²
: Réelle.....:150,00 m²
- Acte administratif enregistré et publié : N°900/13 du 30/12/2013
- Livret foncier (N° et date) : N° Date



STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

(Dans le cas où la construction est en cours de réalisation)

Les travaux de terrassement sont en cours.

Approvisionnement du chantier en matériaux de base.

INFORMATIONS GENERALES :

- Surface totale du terrain = 150,00 m²
- Surface totale bâtie au sol = 110,25 m²
- Surface totale des planchers = 220,50 m²
- Acte administratif enregistré et publié n°900/13 du 30/12/2013 vol. 09 pages 064

- TERRAIN :

- Morphologie :

- Plat : Oui
- Légèrement accidenté //
- Terrain accidenté //
- Très accidenté //

- Contraintes existantes : Néant

- AEP / GAZ / ELECTRICITE ET AUTRES: Tous les réseaux de viabilisation sont en cours.

- Situation :

- URBAIN :

- Centre de l'agglomération //
- Sortie de l'agglomération //
- SEMI URBAIN: //
- RURAL : : Oui

- Moyens de communications :

- Route à l'échelle de la ville : //
- Route inter quartier : : Oui
- Route inter cité : //
- Autres : //

- BATI :

- Typologie :
- Collectif : //
- Semi collectif : //
- Individuel : : Individuel





Mohamed KHAIROUNE
Architecte Urbaniste
Avenue Haramain
B. P : 58 Beni-Isguen
47005 Ghardaïa
RC n°86A000341
CB/BNA n° 00100291030015217407
Matricule Fiscale : 1.949.4710.00126.41
Article : 4700061960

مكتب الدراسات العمرانية و التعمير

Ghardaïa le 1.6...JAN...2014....

ATTESTATION D'OUVERTURE DE CHANTIER
N° 02/14/CNEP/PCL

Nous soussigné, Mohammed KHAIROUNE, gérant du Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme BEAU, sis à Avenue El Haramine à BENI ISGUEN (Commune et Daïra de Bounoura et Wilaya de Ghardaïa).

Avons procédé en date du 15/01/2014... à une visite de chantier de construction d'un logement à rez de chaussée, étage et terrasse accessible.

Située au lotissement de Hai El lot 08 à
Commune, et Daïra de :.....

Appartenant
Attestons par la présente que le chantier visité EST REELLEMENT OUVERT

P.J. : Rapport d'expertise
N°...02/14/CNEP/PCL
Du...15/01/2014



B. B. A. U.
M. KHAIROUNE Architecte
Agrément N° 108

ملحق رقم 03: صيغة قرض لتوسيع سكن

« قيمة القرض :
قيمة القرض يمكن أن تصل إلى 80 ٪ من قيمة الكسيف التقييمي الخاص بتوسيع أو تلبية مسكنكم.

« مدة القرض :
يمكنكم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك الوقت الكافي لتسديد كل القرض وذلك إلى غاية سن 70 سنة. مدة تسديد القرض هي 30 سنة.

« فترة التاجيل :
فترة التاجيل تقدر بـ 36 شهرا.

« الموفرين :
يمكنكم الرفع من قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات.
تتطرا قيمة القرض المخفضي بنسبة فائدة الموفر تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المترتبة والغير مستعملة.
يمكنكم استعمال الفوائد المستحقة لحساب الإحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل و المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

« الدعم و التداين المشترك :
يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك لأحد الأثارب الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات، أو بإدماج معمول شخص مامي آخر.

« كيفية التسميد :
تسدد المستحقات شهريا.

« القرض التكميلي :
في حالة عدم كفاية القرض الأولي لإتمام أشغال توسيع أو تلبية مسكنكم، يمكنكم الحصول على قرض تكميلي، مدة القرض التكميلي تساوي مدة القرض التلبية من مدة القرض الأولي.

« الوثائق الخاصة :
- نسخة من عقد ملكية السكن مسجل و مشهور.
- شهادة عمدة للرفع حديثة.
- الكسيف التقييمي للأشغال.
- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.
- تقرير تقيمي بعدة مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

Crédit Extension d'une habitation

قرض لتوسيع مسكن

Vous envisagez de faire une extension ou une surélévation de votre habitation, la CNEP-Banque peut vous octroyer le financement nécessaire.

تريدون توسيع أو تلبية مسكنكم، يمكنكم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك التمويل اللازم.

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz

« Quotité de financement :
La CNEP-Banque peut vous accorder un crédit pouvant aller jusqu'à 80% maximum du devis estimatif des travaux d'extension ou de surélévation de votre habitation.

« Durée du crédit :
- La durée du crédit est de 30 ans.

« Limite d'âge : 70 ans.

« Différé de remboursement :
Un différé de remboursement de 36 mois est accordé.

« Vous êtes épargnant à la CNEP-Banque ?
- Théoriquement, le montant du crédit appliqué au taux épargnant est de 30 fois le montant des intérêts cumulés non utilisés sur votre épargne.
- Vous pouvez augmenter le montant de vos intérêts par ceux cumulés par votre conjoint, vos ascendants, descendants directs et collatéraux.
- Les intérêts échus sur (C.P.T) et (D.A.T) souscrits par votre employeur sont également valables.

« Caution & Codébitlon :
Vous pouvez augmenter votre crédit par une caution solidaire d'un membre de votre famille ou par une codébitlon.

« Garantie :
Votre logement constitue une garantie et fera l'objet d'une hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque.

« Modalités de remboursement :
Le remboursement des échéances est mensuel.

« Prêt Complémentaire :
- Dans le cas où le crédit initial n'a pas suffi à l'achèvement des travaux d'extension ou de surélévation de votre habitation, vous avez la possibilité de contracter un crédit complémentaire.
- La durée du crédit complémentaire est égale à la durée restante pour le remboursement du crédit initial.

« Documents spécifiques à fournir :

- Une copie de l'acte de propriété de votre habitation, publié et enregistré.
- Un certificat négatif d'hypothèque récent.
- Un devis estimatif et descriptif des travaux d'extension à réaliser.
- Une copie du permis de construire.
- Un rapport d'évaluation établi par un architecte agréé par la CNEP-Banque.

« Documents administratifs communs à fournir :

- Une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque).
- Un acte de naissance n°12.
- Un certificat de résidence.
- Une fiche familiale pour les postulants mariés.
- Une copie légalisée de la carte nationale d'identité ou du permis de conduire.
- Une autorisation de prélèvement de la mensualité (formulaire CNEP-Banque).

« Pour les épargnants :

- Relevé d'intérêts du livret d'épargne logement et/ou populaire,
- ou faire-valoir des comptes Placement à Terme de l'employeur,
- ou attestation de cession des droits d'intérêts du cédant.

Justificatifs de revenus :

« Salariés du secteur public :

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Une attestation de travail.

« Salariés du secteur privé :

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Déclaration annuelle des salaires.
- Une attestation de travail.

« Commerçants / fonctions libérales :

- Avertissement fiscal du dernier exercice.
- Copie légalisée du registre de commerce.

N.B : En cas de caution solidaire ou de codébitlon, les mêmes pièces administratives doivent être fournies par le co-emprunteur.

« الوثائق الإدارية :

- طلب قرض وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك، بمضاهة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- شهادة إقامة.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو لرخصة السياقة.
- تصريح إقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد (وثيقة على مستوى الوكالات) من الحساب البريدي أو الحساب الضمكي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

« للموفرين :

- شهادة القوائد بالنسبة للمتدخريين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي.
- أو إستغلال فوائد حساب لأجل أو وضع لأجل المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.
- أو شهادة التنازل عن الفوائد من طرف (الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات).

« كسيف الرواتب :
« لوظفي القطاع العام :

- كسيف الرواتب احسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.
- شهادة عمل.

« لوظفي القطاع الخاص :

- كسيف الرواتب احسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.
- التصريح السنوي للرواتب.
- شهادة عمل.

« غار / المهين الحرة :

- الإنذار الجباني الخاص بالسنة المنقرطة.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.

في حالة الدعم أو التداين المشترك، يجب على المقترض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية

ملحق رقم 04: صيغة قرض لتهيئة مسكن

← قيمة القرض :
قيمة القرض يمكن أن تصل إلى 90٪ من قيمة الكشيف التقديري للأشغال دون أن تتعدى 50٪ من قيمة الملك العقاري

← مدة القرض :
مدة القرض 25 سنة.
السن لا يتعدى 70 سنة.

← فترة التأجيل :
فترة التأجيل تقدر بـ 6 أشهر.

← الموفرين :
يمكنكم الرجوع من قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات.
نظريا، قيمة القرض بنسبة فائدة الجوفر تساوي 30 مرة قيمة الفوائد التراكمية و الجور مستعملة.
يمكنكم إستعمال الفوائد المستحقة لحساب الإحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل و الدرجة من طرف المؤسسة الموطفة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

← الدعم و التداين المشترك :
يمكنكم الرجوع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك لأحد الأقارب الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة و الأخوات، أو بإمضاح مدخول شخص ماني آخر.

← الضمان :
إن مسكنكم يعد ضمانا و سيشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك.

← كيفية التسديد :
تسدد للمستحقات شهريا.

← ملف القرض :
الوثائق الخاصة
- نسخة من عقد ملكية السكن مسجل و مشهور.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- الكشيف التقديري للأشغال.
- تقرير تقيمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك.

Crédit Aménagement

قرض لتهيئة مسكن

تريدون إنجاز أشغال تهيئة في مسكنكم لتحسين راحتكم بمنكم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك التصول اللازم

Vous voulez faire des travaux d'aménagement dans votre logement pour améliorer votre confort, la CNEP-Banque peut vous accorder le financement nécessaire.

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz

Crédit Aménagement

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz

▶ Quotité de financement :
Un crédit pouvant aller jusqu'à 90% du devis estimatif des travaux à réaliser sans que ce montant ne dépasse 50% de la valeur du bien immobilier donné en garantie.

▶ Durée du crédit :
- La durée du crédit est de 25 ans.

▶ Limite d'âge : 70 ans.

▶ Différé de remboursement :
Un différé de 06 mois est accordé.

▶ Vous êtes épargnant à la CNEP-Banque ?
- Théoriquement, le montant du crédit appliqué au taux d'épargne est de 30 fois le montant des intérêts cumulés non utilisés sur votre épargne.
- Vous pouvez augmenter le montant de vos intérêts par ceux cumulés par votre conjoint, vos ascendants, descendants directs et collatéraux.
- Les intérêts échus sur (C.P.T) et (D.A.T) souscrits par votre employeur sont également valables.

▶ Caution & Codébiton :
Augmentez votre crédit en faisant appel au revenu d'un membre de votre famille (caution solidaire) ou d'un tiers (codébiton).

▶ Garantie :
Votre logement constitue une garantie et fera l'objet d'une hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque.

▶ Modalités de remboursement :
Le remboursement des échéances est mensuel.

▶ Documents à fournir :
- Une copie légalisée de l'acte de propriété de l'habitation, publié et enregistré.
- Un certificat négatif d'hypothèque récent,
- Un devis estimatif et descriptif des travaux.
- Un rapport d'évaluation établi par un architecte agréé par la CNEP-Banque.

▶ Documents administratifs communs à fournir :

- Une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque).
- Un acte de naissance n°12.
- Un certificat de résidence.
- Une fiche familiale pour les postulants mariés.
- Une copie légalisée de la carte nationale d'identité ou du permis de conduire.
- Une autorisation de prélèvement de la mensualité (formulaire CNEP-Banque).

Pour les épargnants

- Relevé d'intérêts du livret d'épargne logement et/ou populaire,
- ou faire-valoir des comptes Placements à Terme de l'employeur,
- ou attestation de cession des droits d'intérêts du cédant.

Justificatifs de revenus :

Salariés du secteur public

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Une attestation de travail.

Salariés du secteur privé

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Déclaration annuelle des salaires.
- Une attestation de travail.

Commerçants / fonctions libérales

- Avertissement fiscal du dernier exercice.
- Copie légalisée du registre de commerce.

N.B : En cas de caution solidaire ou de codébiton, les mêmes pièces administratives doivent être fournies par le co-emprunteur.

▶ الوثائق الإدارية :

- طلب قرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك، مضاة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- شهادة إقامة.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو لرخصة السياقة.
- تصريح إقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد (وثيقة على مستوى الوكالات) من الحساب البريدي أو الحساب المصرفي للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك.

للموفرين

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي.
- أو إستغلال فوائد حساب لأجل أو وضع لأجل الدرجة من طرف المؤسسة الموطفة بالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك.
- أو شهادة التنازل عن الفوائد من طرف الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة و الأخوات.

كشيف الرواتب
لوظفي القطاع العام

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك).
- شهادة عمل .

لوظفي القطاع الخاص

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك).
- التصريح السنوي للرواتب .
- شهادة عمل .

جار / المهن الحرة

- الإندار الجبائي الخاص بالسنة المنقطة.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.

في حالة الدعم أو التداين المشترك، يجب على المقترض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية.

ملحق 05: صيغة قرض لكراء سكن

<p>« قيمة القرض » : قيمة القرض الممكن حصول عليها هي 300.000 دج على الأكثر على أساس عقد إيجار موثق.</p> <p>« مدة القرض » : تقدر مدة القرض حسب مدة الكراء المدونة في العقد. يجب أن تكون مدة الإيجار على الأقل 12 شهرا و 18 شهرا على الأكثر.</p> <p>« فترة التأجيل » : تمنح فترة تأجيل 3 أشهر بالنسبة للموظفين.</p> <p>« نسبة الفائدة » : نسبة الفائدة 7,5 % بدون احتساب الرسوم.</p> <p>« التمسيد » : تتسدد المستحقات شهريا.</p> <p>« التأمين » : يجب أن تكتتب وثيقة تأمين وفاة تغطي مدة القرض لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.</p> <p>« تعبئة القرض » : يعني القرض بالصك باسم الموثق المكلف بإعداد عقد الكراء.</p> <p>« ملف القرض » : - إلزام بالكراء بعهد صاحب الملك الكاري (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك). - طلب قرض كراء مسكن (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك). - شهادة ميلاد رقم 12. - شهادة الحالة العائلية للمزوجين. - صورة طبق الأصل مصدق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو لرخصة السياقة. - تصريح إلتحاق المستحقات الشهرية للتمسيد (وثيقة موجودة على مستوى الوكالات) من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.</p>	<p>Crédit Location-habitation</p> <p>Vous voulez louer un logement chez un particulier ? La CNEP-Banque vous propose le financement nécessaire pour le paiement anticipé de votre loyer.</p>
<p>قرض لكراء مسكن</p> <p>تريدون كراء مسكن لدى الخاص ؟ نقتراح عليكم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك التمويل اللازم لتدفع المسبق لكراء.</p>	<p>بنك العقار La Banque de l'immobilier</p> <p>www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz</p>

La CNEP-Banque peut vous accorder le financement nécessaire pour le paiement anticipé de votre loyer auprès d'un particulier.

► Montant du crédit accordé :

Le montant maximum du crédit accordé est de 300 000 DA, sur la base d'un contrat de bail notarié.

► Durée du crédit :

La durée du crédit est fixée selon la durée du bail porté sur le contrat notarié et doit être de 12 mois au minimum et de 18 mois au maximum.

► Différé de remboursement :

Un différé de remboursement de 3 mois est accordé aux épargnants.

► Taux d'intérêt :

Le taux d'intérêt est de 7,5 % en hors taxes.

► Remboursement :

La périodicité des échéances de remboursement est mensuelle.

► Assurance :

Une police d'assurance décès couvrant la durée du crédit doit être souscrite avec subrogation au profit de la CNEP-Banque.

► Mobilisation du crédit :

La mobilisation du crédit s'opère par chèque libellé au nom du notaire chargé de l'établissement du contrat de location.

► Documents à fournir :

- Un engagement de location établi par le propriétaire-bailleur (formulaire CNEP- Banque).
- Une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque).
- Un acte de naissance n° 12.
- Une Fiche familiale pour les postulants mariés.
- Une copie légalisée de la carte nationale d'identité ou du permis de conduire.
- Une autorisation de prélèvement de la mensualité (formulaire CNEP-Banque).

► Pour les épargnants

- Présentation du Livret d'épargne CNEP-Banque

Justificatifs de revenus :

Salariés

- Relevé des émoluments selon modèle CNEP-Banque.
- Une attestation de travail récente.

Commerçants / fonctions libérales

- Avertissement fiscal du dernier exercice.
- Copie légalisée du Registre de commerce.

للموظفين

تقديم دفتر توفير للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

كشف الرواتب :

لوظفي القطاع العام

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك).
- شهادة عمل.

لوظفي القطاع الخاص

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك).
- التصريح السنوي للرواتب .
- شهادة عمل.

تجار وأصحاب المهنة الحرة

- الإنذار الجبائي الخاص بالسنة المنقرطة .
- صورة طبق الأصل مصدق عليها للسجل التجاري.



ملحق رقم 06: صيغة قرض لشراء مسكن الخاص

قرض لشراء مسكن لدى الخاص

قيمة القرض:
لشراء مسكن لدى الخاص الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك يمكنكم قرض قد يصل إلى 90 % من سعر المسكن وفي حدود 80 % من قيمته.

مدة القرض:
يمكنكم تسديد القرض في غضون 30 سنة و السن الأقصى 70 سنة.

فترة التأجيل:
فترة التأجيل تقدر بـ 06 أشهر.

المؤثمين:
- يمكنكم الرفع من قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج. الزوجة، الوالدين، الإبناء، الإخوة و الأخوات.
- نظريا قيمة القرض تغطي بنسبة فائدة المؤثر تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة و الغير مستعملة.
- يمكنكم استعمال الفوائد المستحقة حسب الإحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل و المدرجة من طرف المؤسسة الوظيفية بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

الدعم و التمايز المشترك:
يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك لأحد الأقارب الزوج، الوالدين الإخوة و الأخوات، أو بإدماج مدخول شخص مادي آخر.

الضمان:
إن مسكنكم المستقبلي يعد ضمانا و سينشكّل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

كيفية تسديد القرض:
تسدد المستحقات شهريا.

الوثائق الخاصة:
قرض لشراء مسكن قديم:
- وعد بالبيع موقوف أو استثمارا استعلامية تسحب على مستوى و كالات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها من عقد ملكية مسجل و مشهور.
- تقرير معاينة و تقييم الملكية بعهد مكتب الدراسات معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.

قرض لشراء بناية قديمة جاهزة:
- وعد بالبيع موقوف أو استثمارا استعلامية خاصة بالبنك.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مسجل و مشهور.
- تقرير معاينة و تقييم الملكية بعهد مكتب الدراسات معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

Achat d'un logement auprès d'un particulier

Crédit

Vous n'avez pas pu accéder à un logement neuf ?
La CNEP-Banque vous apporte la solution : le financement pour l'achat d'un logement ancien ou une habitation individuelle auprès d'un particulier.

لم تتحصلوا على مسكن جديد ؟
الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك يقترح عليكم حلا آخر : التمويل اللازم لشراء مسكن لدى الخاص.

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz

Montant du crédit :
La CNEP-Banque peut vous accorder un prêt pouvant aller jusqu'à 90% du prix du logement, dans la limite de sa valeur vénale.

Durée du crédit :
La durée du crédit est de 30 ans.

La limite d'âge : est de 70 ans.

Période de différé :
Une période de différé de remboursement de six (06) mois vous est accordée.

Caution & Codébiton :
Vous pouvez augmenter votre crédit par une caution solidaire d'un membre de votre famille ou par une codébiton (co-emprunteur).

Garantie :
Votre logement constitue une garantie et fera l'objet d'une hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque. Si le bien à acquérir ne possède pas encore d'acte de propriété, vous pouvez hypothéquer un autre bien immobilier possédant un acte de propriété.

Documents spécifiques :
Pour l'achat d'un logement ancien :
- Une promesse de vente notariée ou une fiche de renseignements de la transaction immobilière (Formulaire CNEP-Banque),
- Une photocopie légalisée de l'Acte de propriété du bien, publié et enregistré,
- Un certificat négatif d'hypothèque récent,
- Un rapport d'expertise établi par un bureau d'études agréé par la CNEP-Banque.

Pour l'achat d'une construction individuelle finie :
En plus des documents spécifiques ci-dessus - Un certificat de conformité des travaux réalisés.

Pour l'achat d'une habitation en cours de construction :
En plus des documents spécifiques ci-dessus - Le permis de construire en cours de validité,
- Un certificat d'existence du bien, délivré par l'APC.

Documents communs à fournir :

- Une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque),
- Un acte de naissance n°12,
- Un certificat de résidence,
- Une fiche familiale pour les postulants mariés,
- Une copie légalisée de la carte nationale d'identité ou du permis de conduire,
- Une autorisation de prélèvement de la mensualité (formulaire CNEP-Banque).

Pour les épargnants

- Relevé d'intérêts du livret d'épargne logement et/ou populaire,
- ou faire-valoir des comptes Placement à Terme de l'employeur,
- ou attestation de cession des droits d'intérêts du cédant.

Justificatifs de revenus :

Salariés du secteur public

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque),
- Une attestation de travail.

Salariés du secteur privé

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque),
- Déclaration annuelle des salaires,
- Une attestation de travail.

Commerçants / fonctions libérales

- Avertissement fiscal du dernier exercice,
- Copie légalisée du registre de commerce.

N.B : En cas de caution solidaire ou de codébiton, les mêmes pièces administratives doivent être fournies par le co-emprunteur.

- شهادة سلبية للرهن جديدة،
- شهادة تطابقية للأشغال المنجزة،
لشراء بناية في طور الأعمار:
- صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد ملكية الأرض مسجل و مشهور،
- وعد بالبيع موقوف أو استثمارا استعلامية خاصة بالبنك،
- شهادة تثبت وجود الملكية يتم استخراجها من البلدية،
- تقرير المعاينة و تقييم الملكية بعهد مكتب دراسات معتمد من قبل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

الوثائق الإدارية :
- طلب قرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك) مصادقة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد رقم 12،
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين،
- شهادة إقامة،
- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو لرخصة السياقة،
- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية لتسديد ائقفة على مستوى الوكالات من الحساب الرمزي أو الحساب الصفي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

للمؤثمين

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للمسكن أو دفتر التوفير الشخصي،
- أو استعمال فوائد حساب لأجل أو وضع لأجل المدرجة من طرف المؤسسة الوظيفية بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك،
- أو شهادة التنزل عن الفوائد من طرف الزوج، الزوجة، الوالدين، الإبناء، الإخوة و الأخوات،

كشف الرواتب
لوظفي القطاع العام

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك)،
- شهادة عمل.

لوظفي القطاع الخاص

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك) و الإحتياط-بنك)،
- التصريح السنوي للرواتب،
- شهادة عمل.

خيار / المهن الحرة

- الإنداء الجماعي الخاص بالسنة المترتبة،
- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.

في حالة الدعم أو التداين المشترك، يجب على المقترض الثاني تقديم نفس الوثائق الإدارية.

ملحق رقم 07: صيغة قرض لشراء مسكن اجتماعي

أشراء مسكن اجتماعي تساهمي

يحتكم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك التمويل اللازم لشراء مسكن اجتماعي تساهمي بوجود صيغتين لشراء مسكن اجتماعي تساهمي:

- بناية جاهزة.
- بيع فوق مخطط (في طور الإنجاز).

مدة القرض :

يمكنكم تسديد القرض في غضون 30 سنة و عمر لا يتجاوز 70 سنة.

الدعم و التداين المشترك :

يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد الأقراب، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة و الأخوات. (أو بالتداين المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر.

مساعدة الدولة :

للحصول على مساعدة الدولة يجب ملئ شروط الإستفادة.

الضمان :

إن مسكنكم بعد ضمانا و سيشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

كيفية تسديد القرض :

تسدد المستحقات شهريا.

الوثائق الخاصة :

الإستفادة من مسكن جاهز :

وعد بالبيع موقت أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.

الإستفادة من مسكن بيع فوق مخطط :

عقد بيع فوق مخطط مدون من طرف الموثق.

- شهادة ضمان المشروع (وثيقة تأمين) مدونة من طرف الموثق لدى صندوق الضمان و دعم التعااضدية للمقاولة العقارية و الضمان.
- قرار الإستفادة من مسكن تقدم من طرف الموثق يتضمن سعرو سعة و عنوان المسكن.

الوثائق الإدارية :

- طلب قرض أوثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك) حضمة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد رقم 12.

Achat d'un Logement Social Participatif

La CNEP-Banque peut vous accorder le financement nécessaire pour l'achat de votre Logement Social Participatif.

يحتكم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك التمويل اللازم لشراء مسكن اجتماعي تساهمي.

www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz

بنك العقار

La CNEP-Banque peut vous accorder le financement nécessaire pour l'achat de votre Logement Social Participatif.

Formules d'acquisition :

- En état fini : (construction achevée).
- En vente sur plan : (construction en projet).

Durée du crédit :

Jusqu'à 30 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

Conditions pour bénéficier du crédit :

- Justifier d'un revenu permanent.
- Avoir l'apport personnel nécessaire.

Aide de l'Etat :

Possibilité d'accès à l'aide de l'Etat sous réserve des conditions d'éligibilité.

Caution & Codébiton :

Vous pouvez augmenter votre crédit par une caution solidaire d'un membre de votre famille ou par une codébiton (co-emprunteur).

Garantie :

Votre logement constitue une garantie et fera l'objet d'une hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque.

Modalités de remboursement :

La périodicité des échéances de remboursement est mensuelle.

Documents à fournir :

Pour l'acquisition d'un Logement Social Participatif en état fini :

Une promesse de vente notariée ou acte de vente établi par devant notaire.

Pour l'acquisition d'un Logement Social Participatif en vente sur plan :

- Le contrat de vente sur plan établi par devant notaire.
- Une copie de l'attestation de garantie (police d'assurance) délivrée au promoteur par le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière et garantissant le bien immobilier objet du crédit.
- Une décision d'affectation du logement délivrée par le

promoteur, indiquant le prix de cession, la consistance et l'adresse de l'habitation.

Documents administratifs :

- Une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque).
- Un acte de naissance n° 12.
- Un certificat de résidence.
- Une fiche familiale pour les postulants mariés.
- Une copie légalisée de la carte nationale d'identité ou du permis de conduire.
- Une autorisation de prélèvement de la mensualité (formulaire CNEP-Banque).

Pour les épargnants

- Relevé d'intérêts du livret d'épargne logement et/ou populaire,
- ou faire-valoir des comptes Placement à Terme de l'employeur,
- ou attestation de cession des droits d'intérêts du cédant.

Justificatifs de revenus :

Salariés du secteur public

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Une attestation de travail.

Salariés du secteur privé

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Déclaration annuelle des salaires.
- Une attestation de travail.

Commerçants / fonctions libérales :

- Avertissement fiscal du dernier exercice.
- Copie légalisée du registre de commerce.

N.B : En cas de caution solidaire ou de codébiton, les mêmes pièces administratives doivent être fournies par le co-emprunteur.

- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.

- شهادة إقامة.

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لمطابقة التعريف الوطنية أو لرخصة السياقة.

- تصريح إفتتاح المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب الريفي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك.

للموفرين

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي.
- أو إستغلال فوائد حساب لأجل أو وضع لأجل الدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك.
- أو شهادة التنزل عن الفوائد من طرف الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة و الأخوات.

كشف الرواتب

لوظفي القطاع العام

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك).
- شهادة عمل.

لوظفي القطاع الخاص

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك).
- التصريح السنوي للرواتب.
- شهادة عمل.
- جَار / المهين الحرة
- الأبدار الجبائي الخاص بالسنة المنفرطة.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.

في حالة الدعم أو التداين المشترك . يجب على المقترض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية.

ملحق رقم 08: صيغة قرض لشراء مسكن "فوق مخطط"

السن:
مدة القرض لا تتعدى 30 سنة و السن الأقصى 70 سنة.

التأجيل:
قد تحصلون على فترة تأجيل قد تصل إلى 36 شهرا.

الدعم والتدوين المشترك:
يمكنكم الرفع من قيمة القرض بدعم لأحد الأقارب الزوجية، الزوجة، الوالدين، الأبناء الإخوة والأخوات، أو بالتدوين المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر.

كيفية التسديد:
تسدد المستحقات شهريا.

المقررين:
يمكنكم الرفع من قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء الإخوة والأخوات. نظريا، قيمة القرض تغطي بنسبة فائدة للتوفر تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المترتبة والغير مستعملة. يمكنكم استعمال الفوائد المستحقة لحساب الإحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل والمرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصدوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

الضمان:
إن مسكنكم المستقبلي يعد ضمانا وسيشكل رهن لصالح الصدوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

ملف القرض:
الوثائق الخاصة:
- قرار الإستفادة من مسكن تقدم من طرف المفاوض يتضمن سعر سعة وعنوان المسكن.
- شهادة ضمان يقدمها المفاوض مسجلة لدى صدوق الضمان ودعم التعاضدية للمفاوضة العفارية أو الضمان.

الوثائق الإدارية:
- طلب قرض ووثيقة الصدوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك؛
- بضاعة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- شهادة إقامتة.

Crédit

Achat d'un logement "Vente Sur Plan"

قرض لشراء مسكن "فوق مخطط"

الإقتناء مسكنكم المستقبلي لتمكم تمويل قد يصل إلى 7.90 من سعر المسكن

La CNEP-Banque peut vous accorder un financement pouvant aller jusqu'à 90% du prix de votre futur logement en Vente Sur Plan.

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz

► Durée du crédit :
Votre âge détermine la durée de votre crédit qui ne peut excéder 30 ans. La limite d'âge est de 70 ans.

► Différé de remboursement :
Un différé de remboursement de 36 mois vous est accordé.

► Caution & Codébiton :
Augmentez votre crédit en faisant appel au revenu d'un membre de votre famille (caution solidaire) ou un tiers (codébiton).

► Vous êtes épargnant à la CNEP-Banque ?
- Vous pouvez augmenter le montant de vos intérêts par ceux cumulés par un membre de votre famille (conjoint, fils et fille, père et mère et frère et sœur).
- Les intérêts échus sur (C.P.T) et (D.A.T) souscrits par votre employeur auprès de la CNEP-Banque sont également valables.
- Théoriquement, le montant du crédit appliqué au taux épargnant est de 30 fois le montant des intérêts cumulés non utilisés sur votre épargne.

► Garantie :
Votre futur logement constitue une garantie et fera l'objet d'une hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque.

► Modalités de remboursement :
La périodicité des échéances de remboursement est mensuelle.

► Documents à fournir :
- Une copie de l'attestation d'affectation du logement délivrée par le promoteur.
- Une copie de l'attestation de garantie (police d'assurance) délivrée au promoteur par le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière et garantissant le bien immobilier objet du crédit.

► Documents administratifs communs à fournir :
- Une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque).
- Un acte de naissance n°12.
- Un certificat de résidence.
- Une fiche familiale pour les postulants mariés.
- Une copie légalisée de la carte nationale d'identité ou du permis de conduire.
- Une autorisation de prélèvement de la mensualité (formulaire CNEP-Banque).

Pour les épargnants
- Relevé d'intérêts du livret d'épargne logement et/ou populaire.
- ou faire-veloir des comptes Placement à Terme de l'employeur.
- ou attestation de cession des droits d'intérêts du cédant.

Justificatifs de revenus :
Salariés du secteur public
- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Une attestation de travail.
Salariés du secteur privé
- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Déclaration annuelle des salaires.
- Une attestation de travail.

Commerçants / fonctions libérales.
- Avertissement fiscal du dernier exercice.
- Copie légalisée du registre de commerce.

N.B : En cas de caution solidaire ou de codébiton, les mêmes pièces administratives doivent être fournies par le co-emprunteur.

- صورة طبق الأصل مصدق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو لرخصة السياقة.
- تصريح إقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد وثيقة على مستوى الوكالات) من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصدوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

للمقررين
- شهادة الفوائد بالنسبة للمحجرين في دفتر التوفير للمسكن أو دفتر التوفير الشعبي.
- أو إستغلال فوائد حساب لأجل أو وضع لأجل المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصدوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.
- أو شهادة التنازل عن الفوائد من طرف (الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء الإخوة والأخوات).

كشوف الرواتب :
موظفي القطاع العام
- كشف الراتب (حسب وثيقة الصدوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك).
- شهادة عمل.
موظفي القطاع الخاص
- كشف الراتب (حسب وثيقة الصدوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك) و الإحتياط-بنك).
- التصريح السنوي لرواتب.
- شهادة عمل.

جار / المهن الحرة
- الإذار الجبائي الخاص بالسنة المنصرمة.
- صورة طبق الأصل مصدق عليها للسجل التجاري.

في حالة الدعم أو التدوين المشترك يجب على المقرض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية.

ملحق رقم 09: قرض شراء قطعة أرض

« مدة القرض :
مدة القرض لا تتعدى 30 سنة.

« السن :
السن الأقصى 70 سنة.

« التأجيل :
حصلون على فترة تأجيل تصل إلى 12 شهرا .

« الموفرين :
يمكنكم الرفع من قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة والوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات.
نظريا، قيمة القرض المغطى بنسبة فائدة الموفر تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة والغير مستعملة.
يمكنكم استعمال الفوائد المسنحة حسب الاحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل والدرجة من طرف المؤسسة الموطفة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

« الدعم والتدوين المشترك :
يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد الأقران، الزوج، الزوجة، والوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات أو بالتدوين المشترك بإمراج مدخول شخص مادي آخر.

« الضمان :
إن قطعة الأرض تعد ضمانا وستشكل رهن لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

« كيقية التسديد :
تسدد المسنحات شهريا .

« الوثائق الخاصة :
لشراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية :
شهادة تسليم أو منح قطعة أرض مع توضيح سعرها.
لشراء قطعة أرض لدى الخواص :
- نسخة طبق الأصل مصدق عليها من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر .
- وعد بالبيع موقو أو استثمار استعلامية تسحب على مستوى وكالات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.
- شهادة سلبية للرهن جديدة .
- شهادة تنظيم عمران المدن .

Crédit
Achat d'un terrain

قرض
شراء قطعة أرض

تريمون شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص.
يمكنكم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك قرض قد يصل إلى 90 % من سعره.

Vous voulez acheter un terrain pour construire votre maison.
La CNEP-Banque peut vous accorder un financement pouvant aller jusqu'à 90% de son prix de cession auprès d'une agence foncière ou d'un particulier.

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz

« Durée du crédit :
La durée du crédit est de 30 ans.

« Limite d'âge : 70 ans.

« Différé de remboursement :
Un différé de 12 mois est accordé.

« Vous êtes épargnant à la CNEP-Banque ?
- Théoriquement, le montant du crédit couvert par le taux épargnant est de 30 fois le montant des intérêts cumulés non utilisés sur votre épargne.
- Vous pouvez augmenter le montant de vos intérêts par ceux cumulés par votre conjoint, vos ascendants, descendants directs et collatéraux.
- Les intérêts échus sur (C.P.T) et (D.A.T) souscrits par votre employeur sont valables.

« Caution & Codébiton :
Vous pouvez augmenter votre crédit en faisant appel au revenu d'un membre de votre famille (caution solidaire) ou d'un tiers (codébiton).

« Garantie :
Votre terrain constitue une garantie et fera l'objet d'une hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque.

« Modalités de remboursement :
Le remboursement des échéances est mensuel.

« Taux d'intérêt :
Les taux d'intérêt sont variables et soumis aux conditions de banque en vigueur au moment de l'octroi du crédit.

« Documents spécifiques :
« Pour l'achat d'un terrain auprès d'un particulier :
- Une photocopie légalisée de l'acte de propriété du terrain, publié et enregistré,
- Une promesse de vente notariée ou fiche de renseignements (formulaire CNEP-Banque) signée par le vendeur et l'acheteur,
- Un certificat négatif d'hypothèque récent,
- Un certificat d'urbanisme.

« الوثائق الإدارية :
- طلب قرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك) مضاة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة الحالة العائلية للمتروجين.
- شهادة إقامة.
- صورة طبق الأصل مصدق عليها لمطابقة التعريف الوطنية أو لرحضة السياقة
- تصريح إقطاع المسنحات الشهرية للتسديد (وثيقة على مستوى الوكالات) من الحساب الريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك.

« للموفرين :
- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير التجمعي.
- أو إستغلال فوائد حساب لأجل أو وضع لأجل المدرجة من طرف المؤسسة الموطفة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.
- أو شهادة التنازل عن الفوائد من طرف (الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات).

« كشف الرواتب :
« لوظفي القطاع العام
- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك).
- شهادة عمل.
« لوظفي القطاع الخاص
- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك).
- التصريح السنوي للرواتب .
- شهادة عمل.
« جَار / المهين الحرة
- الإنذار الجبائي الخاص بالسنة المنفرطة.
- صورة طبق الأصل مصدق عليها للسجل التجاري.

« في حالة الدعم أو التدوين المشترك، يجب على المقترض المأنوي تقديم نفس الوثائق الإدارية

« Pour l'achat d'un terrain auprès d'une agence foncière :
- Une attestation d'attribution de terrain ou un Contrat de réservation avec indication du prix dérivé par l'agence foncière.

« Documents administratifs communs :
- Une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque).
- Un acte de naissance n°12.
- Un certificat de résidence.
- Une fiche familiale pour les postulants mariés.
- Une copie légalisée de la carte nationale d'identité ou du permis de conduire.
- Une autorisation de prélèvement de la mensualité (formulaire CNEP-Banque).

« Pour les épargnants :
- Relevé d'intérêts du livret d'épargne logement et/ou populaire,
- ou faire-valoir des comptes Placement à Terme de l'employeur,
- ou attestation de cession des droits d'intérêts du cédant.

« Justificatifs de revenus :
« Salariés du secteur public
- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Une attestation de travail.
« Salariés du secteur privé
- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Déclaration annuelle des salaires.
- Une attestation de travail.
« Commerçants / fonctions libérales
- Avertissement fiscal du dernier exercice.
- Copie légalisée du registre de commerce.

« N.B : En cas de caution solidaire ou de codébiton, les mêmes pièces administratives doivent être fournies par le co-emprunteur.

الفهرس

III	الإهداء
IV	الشكر
V	ملخص
VII	قائمة المحتويات
VIII	قائمة الجداول
IX	قائمة الأشكال البيانية
X	قائمة الملاحق
أ-ج	المقدمة:
04	الفصل الأول: الإطار النظري
05	تمهيد :
06	المبحث الأول: مفاهيم التمويل عن طريق القرض العقاري
06	المطلب الأول: خصائص البنوك والخدمة البنكية
06	الفرع الأول: تعريف البنوك ووظائفها
08	الفرع الثاني: تعريف التمويل وأنواعه
10	الفرع الثالث: مصادر التمويل ومخاطره
17	المطلب الثاني: آليات التمويل المستعملة
17	الفرع الأول: التمويل عن طريق البنك
17	الفرع الثاني: التمويل عن طريق الإيجار
19	المطلب الثالث: معايير وأسس التمويل

19.....	الفرع الأول: مضمون عقد القرض وخطوات منحه
23.....	الفرع الثاني: معايير وأسس منح القرض
25.....	الفرع الثالث: عوامل اتخاذ قرار منح القرض
27.....	المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية:
27.....	المطلب الأول: الدراسات السابقة:
29.....	المطلب الثاني: مناقشة وتقييم الدراسات السابقة:
30.....	خلاصة الفصل الأول :
31.....	الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة غارداية
32.....	تمهيد:
33.....	المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستعملة.
33.....	المطلب الأول: بطاقة تعريفية للمؤسسة.
33.....	الفرع الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-
34.....	الفرع الثاني: نبذة تعريفية عن وكالة غارداية CNEP Banque
35.....	الفرع الثالث: مهام وأهداف CNEP Banque
36.....	المطلب الثاني: منهج الدراسة وطريقة جمع البيانات.
36.....	الفرع الأول: منهج الدراسة.
36.....	الفرع الثاني: مجتمع الدراسة
37.....	الفرع الثالث: الأدوات المستخدمة.
38.....	المبحث الثاني: نتائج الدراسة وتفسيرها.

38.....	المطلب الأول: شروط منح القروض العقارية وصيغ تمويلها
38.....	الفرع الأول: شروط منح القرض
41.....	الفرع الثاني: صيغ التمويل لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وقروضه العقارية التي يقترحها
42.....	المطلب الثاني: تحليل القروض الممنوحة من طرف البنك للمستفيدين خلال الفترة (2009-2013)
42.....	الفرع الأول: دراسة القروض الممنوحة للمستفيدين لبعض الوكالات
51.....	خلاصة الفصل الثاني:
52.....	الخاتمة:
56.....	قائمة المراجع:
61.....	قائمة الملاحق:
83.....	الفهرس