



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

تحت الرعاية السامية للسيد رئيس الجامعة



الجامعة الإفريقية أحمد دراية بأدرار
كلية الآداب والعلوم الانسانية
قسم العلوم التجارية

يُنظَّم يوم دراسي حول:

اتخاذ القرار في

المؤسسة

الاقتصادية

بتاريخ: 29 فيفري 2012



برنامج المداخلات لليوم الدراسي:

"اتخاذ القرار في المؤسسة الاقتصادية"

يوم الأربعاء 29 فيفري 2012

(بالمدرج "د")

برنامج افتتاح فعاليات اليوم الدراسي على الساعة: 08:30 ويتضمن:

- ✓ النشيد الوطني
- ✓ آيات بينات من القرآن الكريم
- ✓ كلمة السيد مدير الجامعة
- ✓ كلمة السيد عميد كلية الآداب والعلوم الإنسانية
- ✓ كلمة السيد رئيس قسم العلوم التجارية
- ✓ كلمة السيد رئيس اللجنة العلمية لليوم الدراسي

الجلسة الأولى: من الساعة: 09:00 إلى الساعة: 10h30 رئيس الجلسة: د.بن عبد الفتاح دحمان

الرقم	الأستاذ	عنوان المداخلة
01	د.بن عبد الفتاح دحمان - أ.يامة ابراهيم	اتخاذ القرار الاستثماري في المؤسسة الاقتصادية العمومية
02	د. أقاسم عمر - أ.خطيب سيدي محمد	نظم دعم قرارات سلسلة التوريد - مدخل نظري -
03	د.حروشي جلول	دور المحاسبة في اتخاذ القرار في المؤسسة
04	أ.بوكار عبد العزيز	أهمية التوحيد المحاسبي في دعم القرارات الاقتصادية على مستوى المؤسسة
05	د.بوعزة عبد القادر	التأثير الجباني على قرار الاستثمار من خلال سياسة التحريض الجباني بالجزائر
06	أ. بن عبيد عبد الباسط - أ.مدياني محمد	دور تكنولوجيا الإعلام والاتصال في عملية اتخاذ القرار في

المؤسسة الاقتصادية		
أبعاد القرار التمويلي في البنوك الإسلامية	أ. عبدالرحمان عبد القادر - أ هداجي عبد الجليل	07

الجلسة الثانية: من الساعة: 10:30 إلى الساعة: 12h00 رئيس الجلسة: أ.بن الدين أحمد

الرقم	الأستاذ	عنوان المداخلة
08	أ.بن العاربية حسين - أ.غيتاوي عبد القادر	متطلبات ومعايير اتخاذ القرار الاستثماري في المؤسسة الاقتصادية الإنتاجية - دراسة حالة -
09	د.قالون الجليلي	البعد الأخلاقي للقرار التسويقي
10	أ.سقر أحمد	إجراءات اتخاذ قرار منح القروض في المؤسسات المالية
11	أ.جليلة عبد الجليل	مراحل اتخاذ القرار على مستوى الوكالات البنكية
12	أ.د - بلمقدم مصطفى - أ.بن الدين أحمد	البرمجة الخطية ودورها في اتخاذ القرار في المؤسسة
13	أ.بلعقون صلاح الدين - أ.قناديل عبدالله	Les outils d'aide à la décision de la SDO/Adrar
14	أ.مسعودي محمد	نظام الإدارة البيئية كإطار متكامل لاتخاذ القرار البيئي في المؤسسة
15	أ.سيد اعمر محمد - أ.دلومي رشيد	الطابع الخاص للتسيير والرقابة في المؤسسة ذات الشخص الواحد ذات المسؤولية المحدودة

اختتام اليوم الدراسي وقراءة التوصيات على الساعة: 12h15.

رئيس القسم

عنوان المداخلة: إجراءات اتخاذ قرار منح القروض العقارية في المؤسسات المالية

أ.سقر أحمد

مقدمة

تعتبر البنوك العقارية الحديثة " تلك التي تقوم بمنح و بيع و إدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة عادة برهنات عقارية في شكل بناءات سكنية أو سكنية أو تجارية .

هذه البنوك تهتم بتقديم السلف اللازم لشراء العقارات في شكل أراضي وعقارات مبنية و تعتمد في تمويل نشاطها على رؤوس أموالها و عقد الروض الطويلة الأجل و لا يقتصر دور هذه البنوك على مجرد الاقتراض وإنما يتعدى إلى الرقابة الكاملة على الإنفاق و ربطه بعمليات الإنجاز كما يأخذ البنك العقاري على عاتقه أيضا الإدارة الاقتصادية للمشروع و القيام بخدمة أجهزة التعمير و الإسكان و إعطائها المشورة الفنية اللازمة بخصوص العمليات العقارية المختلفة و تتعاون المصارف العقارية مع الهيئة العاملة لتعاونيات الإسكان فضلا عن تشجيعها لمشروعات الإسكان الفردي و بالتالي فهي تتخصص في تقديم الائتمان طويل الأجل. و تقوم بهذا الدور عدة مؤسسات مالية منها منها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبعض البنوك التجارية التي انطلقت في النشاط مثل بنك التنمية المحلية و أيضا وزارة السكن والعمران.

فالعمليات التي تقوم بها البنوك العقارية ليست سهلة وإنما هي عمليات دقيقة تحتاج إلى تنظيم جيد و خبرة عالية في التسيير.

لذلك ارتأينا في هذا البحث تخصيصه للإجابة على التساؤلات الآتية

- ماهي القروض العقارية
- ما هو الإطار القانوني و التنظيمي لمنح مثل هذه القروض

المبحث الأول: القروض العقارية

البنك جهاز فعال في المجتمع يقوم بفاعليتين رئيسيتين هما قبول المال من بعض الودائع وإعادة إقراضه للآخرين الائتمان.

المطلب الأول مفهوم القرض العقاري

الفرع الأول تعريف القرض

إن الكلمة المقابلة للائتمان في اللغات الأوربية هي **crédit** وأصلها هو اللاتينية **créditum** المشتقة من الفعل اللاتيني **crédere** الذي يعني (يعتقد croire)

و ينبغي أن لا ننسى أن كلمة **Crédit** تقابلها عدة معاني في العمل المصرفي (كل حسب مناسبه) وهي ائتمان اعتماد تسليف قرض هذا إضافة إلى أنها تعني في المحاسبة الجانب الدائن له¹

أما بلغة الاقتصاد الائتمان يعني تسليف المال لتسليف المال لاستثماره في الإنتاج و الاستهلاك وهو يقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة و المدة.

القرض هو عقد حقيقي يتفق بمقتضاه بتسليف الأموال إلى المستفيد الذي يتعهد بان يدفع له الفائدة المتفق عليها و أن يعيد بالشروط المتفق عليها بالعقد الأموال التي تم اقتراضها سواء بدفعة واحدة أو بدفعات شهرية أو كل ثلاثة أشهر أو كل ستة أشهر²

القرض هو انتقال مؤقت للحق على أساس الثقة الوفاء المدة الفائدة.

الفرع الثاني: تعريف القرض العقاري

يمكن تعريف القرض العقاري بأنه سلفه منفقة موجهة لتمويل السكنات ممنوحة من طرف البنك مضمونة بضمان الصنف الأول على السكن الممول عادة مسددة على المدى الطويل

¹ شاكر قزوين محاضرات في اقتصاد البنوك ديوان المطبوعات الجامعية سنة 1992 ص 90

² فريد الصالح و موريس نصر المصرف والأعمال المصرفية ص 127

القروض العقارية هي قروض تقدم للأفراد ومشاريع تمويل الأراضي والمباني و العقارات بمختلف أنواعها وتكون عادة مدة هذا النوع من القروض طويلة الأجل قد تصل إلى 25 سنة و تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إنشائه.

المطلب الثاني: خصائص القرض العقاري

إن خصائص القرض العقاري مرتبطة بنوعية وطبيعة السكن الممول من قبل الدولة أو الهيئات المالية

و ذلك بإدماج الموارد المالية المجمعة لخدمة القطاع بمعدلات فائدة و مدة محددة تختلف حسب نوعية و طبيعة السكنات المنجزة فإذا تطرقنا إلى خصائص القروض الموجهة للسكن الاجتماعي فهي قروض طويلة الأجل لأنها ترتبط بمدة إنجاز تكون غالبا طويلة كذلك تتدخل لمنح إعانات تظهر في القروض المدعمة و التي هي من مهام هيئة القروض العقارية وصندوق الودائع الادخارية.

كما أن هذا النوع من القروض مخصص لفئة من المجتمع ذات الدخل المحدود الذي يسمح لها باستئجار أو شراء مسكن.

أما فيما يخص السكن الترقوي فخصائص القرض الموجه لهذا النوع يهتم بجمع ادخار العائلات ثم جذب كبير من المستثمرين العموميين و الخواص للاكتتاب في عمليات الترقية العقارية لتمويل قطاع السكن و امتصاص جزء من العجز السكني.

و من خصائصه أنه قرض طويل الأجل لفائدة المؤسسات العمومية أو المقاولين الخواص و يرتبط بقدرتهم على التسديد.

كما أن مجال منح القروض للترقية العقارية في الجزائر يكاد يكون منعدما من طرف البنوك مع أن قانون النقد و القرض لسنة 1990 أعطى للبنوك الحق بالقيام بعمليات عقارية

من خصائص القرض العقاري كذلك

هو أهم منتج لدى البنوك التجارية و هذا بسبب الزيادة المستمرة في الطلب عليه من طرف الخواص و الأفراد من أجل تمويل سكناتهم في مجال دخلهم المحدود.

منح القروض العقارية يتم وفق عدة معايير كدخل الأشخاص حالتهم الاجتماعية و الضمانات المقدمة و كذا مقدرتهم على التسديد (استرجاع القرض).

مبلغ القرض المقدم لا يجب أن يتجاوز 80% من السعر السكن.

المطلب الثالث: ميادين تطبيق القرض العقاري

إن ميادين تطبيق القرض العقاري عديدة فهي تتسع عبر المكان و الزمان لتشمل كل العمليات المختلفة إذا تليي العديد من الاحتياجات الاقتصادية و المالية المتعلقة بإنشاء المركبات الضخمة أو الحيازة على المنقولات الموجهة للاستثمار أو بناء العمارات السكنية... الخ.

تبرز أهمية هذه القروض الموجهة للاستثمار باختلاف و تعدد الحاجيات من حيث الطبيعة و المدة و بما أن القروض العقارية عبارة عن قروض طويلة الأجل فإننا نكتفي بتصنيف القروض حسب مدة استحقاقها.

الفرع الأول قروض قصيرة الأجل

قروض قصيرة الأجل قصيرة الأجل هي قروض لا تتعدى مدة استحقاقها سنة واحدة و قد تصل بعض الأحيان إلى سنتين وهذه القروض موجهة لتمويل دور الاستغلال كسواء المواد الأولية و دفع الأجور و غير ذلك من النشاطات التي تحتاج إلى سيولة كبيرة في الدفع كما تستخدم هذه القروض لتعبئة الاموال في الصندوق³.

الفرع الثاني: قروض متوسطة الأجل

القروض المتوسطة الأجل هي تلك القروض التي تتراوح مدتها من سنتين إلى سبع سنوات و تخصص لشراء العتاد و الآلات الخفيفة أي التي لا تتعدى مدة إهلاكها مدة الاستثمار. هذه القروض تدرس دائما بعناية من المكلف بدراسة الملف و لا تمنح إلا بضمانات حقيقية تغطي كل قيمة القرض.

إن القروض متوسطة الأجل تمول الجزء الأعلى للميزانية أي الاستثمارات و تتجه هذه القروض إلى تمويل التجهيزات الصناعية و التجارية منها القروض العادية التي تمنح للزبائن لفترة مدتها سنتين و نصف إلا أن الطلب على هذه القروض قد يفوق إمكانية البنك فيلجأ هذا الأخير إلى البنك المركزي من أجل التمويل.

الفرع الثالث: قروض طويلة الأجل

³ بخراز بعدل فريدة تقنيات و سياسة التسيير المصرفي ديوان المطبوعات الجامعية 200 ص 109

هي القروض التي تتجاوز مدتها سبع سنوات و هي مخصصة لتمويل التجهيزات التي تكون مدة استعمالها أكثر من سبع سنوات مثل البناء و وضع هياكل المصانع....إلخ. و أن أدنى مدة لهذه القروض هي أكثر من سبع سنوات و أقصى مدة لها لا تتجاوز 20 سنة.

و الهدف الرئيسي من هذه القروض وضع رؤوس أموال في متناول المؤسسات لتمويل المشاريع على المدى الطويل و ذلك حتى لا يتم الإخلال بتوازن المؤسسة .

يأخذ هذا النوع من القروض شكلين أساسيين

- قروض لأجل محدد من طرف البنوك التجارية و شركات التأمين و التي تتحصل عليها المؤسسات بشكل مباشر و مدة استحقاقها أكثر من سبع سنوات و أقل من 15 سنة.
- قروض مباشرة من مصادر خاصة تستحق لمدة أكثر من خمسة عشر سنة و يتكون جزء كبير منها من سندات طويلة الأجل.

المبحث الثاني: الإطار القانوني و التنظيمي لمنح القروض العقارية

إن أي مؤسسة أو فرد عندما يريد طلب قرض من بنك معين لابد له من تكوين ملف القرض حيث يحدد هذا الملف قيمة القرض و نوعه و مدة استحقاقه و سبب اللجوء إليه و كيفية سداده.

المطلب الأول: الإطار القانوني لمنح القرض العقاري

الفرع الأول: موضوع القرض

تتجه القروض من قبل البنك لتمويل ما يلي⁴

. السكن الجديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي و نصف جماعي و فردي).

. السكن القديم لدى الخواص.

. البناء الذاتي.

. توسيع السكن.

. إعادة ترميم أو تهيئة السكن.

الفرع الثاني: معايير التأهيل

يحصل على هذا القرض كل شخص و تتوفر لديه الشروط التالية:

. أن يحمل الجنسية الجزائرية .

. أن يكون بالغاً سن الرشد.

. ألا يتجاوز سنه 70 عاماً.

. أن يكون مقيماً إقامة مستقرة بالجزائر أو بالخارج.

. أن يكون دخله ثابتاً و منتظماً على شكل أجر أو دخل آخر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى

المضمون لقرض يساوي أو يفوق 500 000 دج.

الفرع الثالث: إجراءات تطبيق القرض العقاري

تكوين الملف:

يجب على الشخص الذي يريد الحصول على قرض عقاري من البنك أن يقدم ملفاً كاملاً يتكون من الوثائق التالية:

* استمارة طلب القرض العقاري تسلم له من قبل الوكالة القريبة من مكان إقامته يملؤها الزبون بمساعدة عون من الوكالة.

* شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للأجراء.

* شهادة ضريبية تثبت النشاط التجاري أو النشاط الحر بالنسبة لغير الأجراء.

* كشوف الرواتب الثلاثة الأخيرة بالنسبة للأجراء.

* شهادة الدخل السنوي بالنسبة لغير الأجراء تسلم من مصلحة الضرائب (التجار، أصحاب النشاط الحر).

أ- حالة شراء سكن جديد:

عقد أو وثيقة سكن موقع من طرف المقاول العقاري و المستفيد.

ب- حالة البناء الذاتي أو توسيع السكن:

عقد الملكية و رخصة البناء.

كشف كمي و تقديري يقدم من طرف مهندس معماري.

ج- حالة الترميم :

عقد الملكية

1- كشف كمي و تقديري يقدم من طرف مهندس معماري.

2- شهادة إقامة.

3- تصريح ضريبي (لغير الأجراء أصحاب السجلات التجارية) أو كشف راتب للأجراء.

4- شهادة الميلاد.

5- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

6- رخصة أشغال الصغرى تسلم من طرف البلدية

الفرع الرابع مدة معالجة الملفات

* مدة معالجة الملفات من طرف الوكالة الوطنية يجب أن لا يتعدى 10 أيام بداية من تاريخ إيداع مجموع الوثائق المطلوبة.

* الملفات ترفع لكفاءة مجمع الاستغلال مع منشور الوكالة و مدة معالجة الملفات من طرف مجمع الاستغلال لا يجب أن تتعدى 8 أيام بداية من تاريخ استقبال الملفات.

* الملفات ترفع لكفاءة اللجنة المركزية للقرض و مدة معالجة الملفات من طرف اللجنة المركزية للقرض لا يجب أن تتعدى 10 أيام بداية من تاريخ استقبالها للقرض.

* قرار لجنة القرض بقبول أو رفض الطلب يجب أن يكون على شكل كتابي من طرف الوكالة للزبون⁵

الفرع الخامس: حالة تقديم القرض

تقوم الوكالة المستلمة للملف بدراسته والتأكد من صحة و مصداقية الأوراق والوثائق المقدمة.

في حالة إعلان الهيئة المختصة بقبول المتر شح (المستفيد) يطلب منه مايلي.

- دفع 20% كأدنى حد من تكلفة السكن فيما يخص حصة التمويل الذاتي قصد شراء سكن.
- إحضار عقد التأمين الخاص بالقرض العقاري لدى مؤسسة ضمان القروض العقارية وذلك باسم البنك ، هذا و يجب دفع قسط التأمين في الوقت نفسه 20% و المتمثلة على القرض و يتم تسديده طوال مدة القرض إذا عجز المستفيد عن دفعه وهذا عند موته.
- يمكن أن يضاف مبلغ التأمين على القرض و يتم تسديده طوال مدة القرض إذا عجز المستفيد عن دفعه عند موته.
- إحضار قرار منح المساعدة من الصندوق الوطني للسكن **CLN** في إطار الاستفادة من سكن جديد أو بناء سكن.
- توقيع اتفاقية القرض في خمس نسخ وكذا جدول تسديد القرض و التوقيع على سند مباشر لصالح البنك الممثل للمبلغ الرئيسي للقرض الممنوح⁶

الفرع السادس شروط القرض.

1. الحصة القابلة للتمويل

* يجب أن لا يتجاوز مبلغ القرض نسبة 80% من تكلفة السكن المرغوب شراؤه أو بناءه . * يحدد مبلغ

* القرض حسب قدرة التسديد الشهري للمستفيد دون أن يتجاوز 30% إلى 40% من صافي الراتب حتى و إن أخذنا بعين الاعتبار راتب الزوج.

⁵ (المنشور رقم 038/ 040060 ل 09 مارس 2001 ص 2.

⁶ دليل صندوق الوطني للتوفير والاحتياط لنشاط قروض الأفراد

* ينبغي في الشرط التالي القيام بالتزام تضامني و إدماج عائد كل من الزوج و الزوجة.

2. مدة القرض

* يمكن ان تصل المدة القصوى لتسديد القرض إلى 30 سنة.

* تحدد هذه المدة حسب قدرة التسديد مع مراعاة سن الزبون الذي يشترط فيه عدم تجاوز 70 سنة .

3. نسبة الفائدة

* تحديد نسبة الفائدة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك و سارية المفعول حاليا.

* نسبة الفائدة متغيرة حسب شروط البنك.

4. الإلتعاب البنكية

أتعاب التسيير تدفع من طرف الزبون في تاريخ تقديم القرض و مبلغها يساوي

✓ 6000 دج لقرض مدته أقل أو يساوي 10 سنوات.

✓ 8000 دج لقرض مدته أكثر من 10 سنوات و أقل من 15 سنة.

✓ 12000 دج لقرض مدته من 15 سنة إلى ما فوق.

5. تسديد القرض شهريا بخصم نسبة المبلغ من حساب المستفيد

* أن تكون الاقتطاعات الشهرية ثابتة تشمل أصل القرض و الفوائد طبقا لجدول التسديد.

* يجب أن تتجاوز المقتطعات الشهرية 30% من المبلغ الإجمالي لصافي المداخيل الشهرية المصرح بها من قبل المستفيد

بما في ذلك الزوجة بصفتها كفيلة تضامنيا عندما يكون الدخل أقل من 50000 دج.

* يمكن أن يبلغ الاقتطاع الشهري 40% من المبلغ الإجمالي الصافي المداخيل الشهرية إذا كانت تساوي أو تتجاوز

50000 دج.

* و يستفيد المقترض من فترة تأجيل التسديد إبتداء من تاريخ الاستعمال الأول للقرض على النحو التالي

- 06 أشهر لشراء السكن الجديد.

- 12 شهر للبناء الذاتي.

- 06 أشهر لأشغال التهيئة و الترميم.

الفرع السابع: الضمانات

1. الضمانات الواجبة في إطار السكن محل التمويل : هي

* رهن عقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شراءه و كذلك بالنسبة إلى الارض و المسكن في حالة بناء أو توسيع أو تهيئة.

* التامين على العقار من الأخطار لصالح البنك لدى مؤسسة ضمان القرض العقاري.

2. ضمانات أخرى

يمكن للبنك أن يشترط ضمانات أخرى

- الكفالة التضامنية للزوج (إذا كان المستفيد متزوج).

تلمطلب الثاني: الإطار التنظيمي لمنح القرض العقاري

يتطلب تحضير ملف القرض عدة إجراءات أولية تتضمن في مجملها تهيئة الوسائل و الإمكانيات التي تتطلبها عملية دراسة القرض و الشروط المتعلقة بمنحه.

الفرع الأول: شروط نجاح عملية تحضير قرض عقاري

يجب أن تتوفر جملة من الشروط في الأشخاص المكلفين بهذه العملية و المتمثلة في

- لا بد أن تتوفر في المكلفين بتحضير القروض درجة عالية من النزاهة لأن الزبون يعتمد عليهم في تحضير القرض بعد بعد تقديم المعلومات اللازمة.
- يتم تقدير المبالغ التي يجب دفعها بالإضافة إلى شروط أخرى لأن عملية شراء مسكن يعتبر أهم الاستثمارات التي يقوم بها أي فرد أو عائلة خلال فترة حياته.
- أيضا يجب عليهم الإلمام بالقوانين و التشريعات الخاصة بالعقار و قادر على إيصال المعلومات بكل موضوعية للزبون.

- لا بد أن تكون لهم خبرة و قدرة على إقناع الزبون بشراء السكن و تقديم جميع المعلومات التي يحتاج إليها قبل اتخاذ القرار النهائي⁷.

الفرع الثاني: البرامج المخصصة للقروض العقارية

لإقناع الزبون بالاقتراض من البنك يجب على المكلف على مستوى مصلحة القرض أن يقدم له برامج متنوعة ليختار منها ما يناسبه من بين أهم البرامج المخصصة للقروض العقارية نجد

برنامج بأسعار فائدة ثابتة: تطبق في حالة الاقتصاد المستقر نسبيا من حيث الأسعار و استقرارها نسبيا بحيث يمكن للبنك أن يقدم قروضا طويلة الأجل بأسعار فائدة ثابتة تحدد عن إمضاء العقد.

برنامج بأسعار فائدة متغيرة: تطبق أسعار فائدة متغيرة طويلة فترة الاستحقاق تحدد حسب شروط السوق المالي و تبدأ عادة بسعر فائدة منخفض نوعا ما.

برنامج تسدد فيه القروض تدريجيا: يطبق فيها نظام الأقساط غير الثابتة تبدأ بأقساط ضعيفة لتكبر تدريجيا إلى انقضاء القرض و غالبا ما تحسب الزيادة على أساس الزيادة في دخل الزبون في المستقبل ينطبق على هذا النوع من القرض نفس الشروط الخاصة بالقروض ذات أسعار فائدة ثابتة غير أن التسديد في هذه الحالة يكون تصاعديا.

برنامج تسدد فيه القروض على مرحلتين: فترة بسعر فائدة ثابتة و فترة بسعر فائدة متغير أين يتم دفع الجزء الهام باستعمال سعر فائدة ثابتة خلال الفترة المتفق عليها و الجزء الآخر من القرض يتم دفعه باستعمال سعر فائدة متغير و في هذه الحالة تحدد الفترة بالنسبة للفائدة.

برنامج يأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم: يطبق سعر الفائدة الحقيقي الخاضع لتقلبات معدلات التضخم أي معدل الفائدة الحقيقي زائد معدل التضخم المتوقع.

برنامج يتسم بازدواجية الفوائد: التسديد التدريجي للقرض مع الأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم فمثلا التسديدات الشهرية تكون عادة ضعيفة في البداية حيث تتراوح ما بين 30% إلى 40% أقل من التسديدات العادية ثم ترتفع تدريجيا وفق معدلات التضخم بحيث يتم تسديد القرض بالكامل في نهاية مدة القرض.

⁷ عبد القادر بلطاس الإقتصاد المالي و المصرفي مرجع سبق ذكره ص 132 - 133

إن معرفة الموظف لكل هذه البرامج مهم في نجاح تحضير ملف القرض العقاري فلا بد من شرح وإيصال كل الخصوصيات المتعلقة بكل برنامج للزبون مثل التسديدات الشهرية الدفع الأول المدة... إلخ.

و نظرا لتقلبات أسعار الفائدة و من ثم معدلات التضخم فإنه من غير الممكن أن تطبق كل هذه البرامج من طرف بنك واحد.

الفرع الثالث: دراسة السوق

إن كل إستراتيجية خاصة بالقروض العقارية يجب أن تتركز على دراسة دقيقة للسوق العقارية من خلال أهم العوامل التي قد تؤثر على هذه الإستراتيجية.

إن هذا الأمر يستدعي دراسة الجوانب التالية

- ✓ العامل الجغرافي (دراسة موقع العقار).
 - ✓ عامل النمو الديموغرافي (معدل السن و معدل الدخل و مستوى التعليم في المنطقة).
 - ✓ أنواع البرامج الإسكانية المطبقة في تلك المنطقة.
 - ✓ عامل المنافسة (هل توجد منافسة في هذه المنافسة أو لا).
- كل هذه العوامل تحدد القيمة السوقية للعقار.

المطلب الثالث: دراسة الطلب على القرض العقاري 8

تمر عملية دراسة الطلب على القرض العقاري عبر مراحل متعددة إبتداء من استقبال الزبون الطالب للقرض و استلام ملف الطلب منه على تحضير و دراسة الملف و صولا إلى مرحلة تحصيل القرض .

ترتكز هذه المراحل على أساس

- معلومات أولية حول الزبون.
- معلومات عن الضمانات مقدمة كرهن.

⁸ manuel de procédure du crédit : hypothécaire ou particulier d'épatement crédit direction

général CNEP BANQUE , édition du 31/01/2000 page A1-91-A41-11.(guaridi- kouba)

• إتحاد القرار النهائي بشأن القرض.

الفرع الأول: استلام ملف الطلب على القرض و معالجته

يجب التحقق و قبل إعطاء الزبون وثيق استلام الملف **récepissé de dépôt** و من أن ملفه كامل و تام ولا ينقصه أي شيء و المتضمن لكل الوثائق التي سبق ذكرها.

و بعد التأكد من أن الملف كامل تأتي مرحلة معالجة الملف و التي تتضمن العمليات التالية

* تحديد معدل الفائدة الذي سوف يطبق.

* حساب إمكانية تسديد الزبون (نسبة معينة من القيمة السوقية للعقار موضوع رهن).

* استكمال الدراسة التقنية للقرض

✓ تحديد قيمة القرض.

✓ تحديد مساهمة الزبون.

✓ تحديد الأقساط الشهرية.

* عرض الدراسة و كل الملف على لجنة القرض (على مستوى الوكالة أو المديرية الجهوية أو المديرية العامة حسب قيمة القرض) لاتخاذ القرار النهائي.

* و إذا كان القرار بالرفض يتم إرسال إشعار إلى الزبون يعلمه بنتيجة و قرار اللجنة.

* أما إذا كان القرار بالقبول يتم الانتقال إلى المراحل اللاحقة من معالجة ملف القرض.

الفرع الثاني: تحضير الوثائق المرفقة بملف القرض.

و يتكون من

* قرار منح القرض.

* رسالة الموافقة على الطلب.

* عقد القرض.

يتم بعد ذلك استدعاء للزبون و الطلب منه إحضار كل من

- الوثائق الخاصة بالضمان حيث يتم تسجيله على مستوى الديوان أملاك الدولة أي رهنه رهنا من الدرجة الأولى لصالح البنك.
- الوثائق الخاصة بالتأمين على الحرائق و الحياة.
- تأمين على الكوارث الطبيعية⁹

الفرع الثالث: إمضاء عقد القرض

يجتمع مدير الوكالة من طرف البنك المقرض و الزبون صاحب الطلب على القرض لإمضاء عقد القرض (**convention de crédit**) حيث يتم تقديم نسخة منه بعد أن يسجل على مستوى الخزينة العامة (مطبق في الجزائر) لزبون مع مجموعة من الوثائق نذكرها.

- وثيقة تحمل كل المعلومات المتعلقة بالقرض **Notification de crédit** (إشعار بالقبول)
- ### .Décision de crédit

- رسالة الموافقة على القرض **lettre d'acceptation de crédit**.
- وثيقة فتح حساب **convention d'ouverture d'un compte cheque**.

الفرع الرابع: تنفيذ و تحصيل و متابعة القرض

يتم تحويل قيمة القرض إلى حساب الزبون في حالة مثلا تمويل بناء مسكن أو إلى حساب المالك الأصلي للمسكن و في حالة شراء مسكن من مالك خاص (عن طريق موثق)... إلخ.

مباشرة بعد تنفيذ القرض يتم تحويل الملف إلى مصلحة تحصيل القروض التي تقوم بمتابعة وضعية الزبون من حيث تسديده المنتظم للأقساط الشهرية و في تواريخ استحقاقها و اتخاذ كل الإجراءات اللازمة في حالة عدم التسديد أو التأخر عن تواريخ الاستحقاق و حتى المتابعة القضائية (يرسل الملف إلى مصلحة المتابعات القضائية **Contentieux**)

خلاصة

– هذا القرار صدر بعد كارثة الزلزال الذي ضرب الجزائر في 21 ماي 2003 1

البنوك الركييزة الأساسية لأي إستثمار ، يخصص قطاع السكن وذلك من خلال منح القروض العقارية طويلة الأجل وفق معايير إجراءات قانونية وتنظيمية لتجنب المخاطر التي قد تتعرضها ، لذلك وضعت ضمانات تكفل البنك إسترداد أمواله في حالة توقف العميل (الزبون أو المقترض) عن السداد بدون أية خسائر.

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