

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة أحمد دراية - أدرار

كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير

قسم العلوم الإقتصادية



دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

أدرار - بنك - CNEP-

مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماستر في ميدان العلوم الإقتصادية و

التجارية و علوم التسيير

تخصص : إقتصاد نقدي و بنكي

تحت إشراف الأستاذ:

د - العبادي أحمد

من إعداد الطالبين:

- مدياني عمر أبو مدين

- بودجاجة أسامة



شهادة الترخيص بالإيداع

انا الأستاذ (ة): العباد يا أحمد

المشرف على مذكرة الماستر.

الموسومة بـ: دور السوق التجارية في تدعيم وخلق اسكن

من إنجاز الطالب (ة): يود جاجية أسامة

و الطالب (ة): مد يانيا عن أبو محمد

كلية: العلوم الاقتصادية والعلوم النسي

القسم: العلوم الاقتصادية

التخصص: اقتصاديات جارية

تاريخ تقييم / مناقشة: جوان 2020

أشهد ان الطلبة قد قاموا بالتعديلات والتصحيحات المطلوبة من طرف لجنة التقييم، وان المطابقة بين النسخة الورقية والإلكترونية استوفت جميع شروطها.
ويامكانهم إيداع النسخ الورقية (02) والإلكترونية (PDF).

04 جويلية 2021

- امضاء المشرف

ادرار في

مساعد رئيس القسم:-



سورة التوبة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿مَنْ أَرَادَ الْآخِرَةَ وَسَعَىٰ لَهَا سَعْيَهَا وَهُوَ
مُؤْمِنٌ فَأُولَٰئِكَ كَانَ سَعْيُهُمْ مَشْكُورًا﴾

[سورة الإسراء: 19]

شكر وعرفان

"كن عالما فإن لم تستطع فكن متعلما، فإن لم تستطع فأحب العلماء، فإن لم تستطع فلا تبغضهم"

الحمد لله على إحسانه والشكر له على توفيقه وامتنانه ونشهد أن لا إله إلا الله وحده شريك له تعظيما
لشأنه أن سيدنا محمد ورسوله الداعي إلى رضوانه صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه.

بعد شكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا العمل المتواضع أتقدم بجزيل الشكر إلى الوالدين
الكريمين ولكل صاحب فكر أو رأي فتح أمامنا آفاق ومجالات أوسع للمعرفة.

ويسعدني أن أتقدم باسمي معاني الشكر و الاحترام للأستاذ الكريم " العبادي أحمد"

لتفضله بالإشراف على هذا البحث وما قدمه من توجيهات ونصائح وإرشادات منهجية ندعو الله أن
يتمتع بالصحة والهناء، كما أتوجه بخالص الشكر والعرفان إلى كل من قدم لنا يد العون في هذا البحث لما
قدموا من إرشادات وتوجيهات لا تقدر بثمن سمحت لنا بالسير على النهج السليم.

كما نخص بالشكر السيد مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكافة عمال الصندوق

كما نتوجه بشكرنا إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز وإتمام هذا العمل .

{رب أوزعني أن اشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وان اعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك

في عبادك الصالحين } النمل الآية: 18-19

الأهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع
إلى أمي أطل الله في عمرها وإلى أبي طيب الله ذكراه فلولاهما ما
تعلمت الصمود مهما كانت الصعاب .
إلى من حملوا أقدس رسالة في الحياة الذين مهدوا لنا طريق العلم
والمعرفة أساتذتي الأفاضل والأخص بالذكر والتقدير الخالص
الأستاذ والدكتور المشرف* العبادي أحمد* الذي لم يبخل علينا
بتوجيهاته ونصائحه القيمة.
إلى كل الأصدقاء الدرب الذين لم يبخلوا علينا بالدعاء أو مد يد
العون لإتمام هذه المذكرة :.
إلى عائلتي الكريمة و أخص بالذكر إخواني الذين ساندوني طيلة
مشواري لإنجاز هذا العمل.
وفي الأخير أتقدم بجزيل الشكر لكل من ساهم من قريب أو بعيد في
إتمام هذا العمل المتواضع.

عمر أبو مدين

الأهداء

إلى رمز العنان وعنوان الأمومة
إلى التي أرضعتني من لبنها ، وغذتني من حنانها
إلى هبة الرب وكمال الود وصفاء القلب
إلى الحائرة دوماً عني والمشتاقة دائماً لي والحنونة أبداً علي
أمي الغالية
عزما وبتقد قوة وبتدفق حلما ، وبفيض حرما إلى الذي ينقدح
وينساب سماحة، ويتلفظ حكما أبي العزيز
إلى من كانوا ولا زالوا سندا لي في الحياة : إخوتي وأخواتي
وإلى كل الأهل والأقارب
إلى إخواني الذين لم تلدهم أمي واخص بالذكر صديقي عيسى و ،
ورماني ح .. في كل مكان
إلى كل من علمني حرفا.. من معلمي في المدرسة الابتدائية
وأساتذتي في الأكاديمية والثانوية وأساتذتي في الجامعة
إلى كل زملائي في هذا الدراسة
أهدي هذا الجهد المتواضع

أسامة

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
-	كلمة شكر
-	اهداء
III-I	فهرس المحتويات
V-IV	قائمة الجداول
VI	قائمة الاشكال
أ-د	مقدمة عامة
الفصل الاول : الاسس النظرية للبنوك وقطاع السكن	
02	تمهيد
03	المبحث الاول عموميات حول البنوك التجارية
03	المطلب الاول نشأة ومفهوم البنك
03	الفرع الاول : نشأة البنوك التجارية
04	الفرع الثاني مفهوم البنوك التجارية
05	المطلب الثاني أنواع البنوك ووظائفها
06	الفرع الاول : انواع البنوك
06	الفرع الثاني : وظائف البنوك التجارية
07	المطلب الثالث : اهداف وخصائص البنوك التجارية
07	الفرع الاول : اهداف البنوك التجارية
08	الفرع الثاني : خصائص البنوك التجارية
16	المبحث الثاني : قطاع السكن في الجزائر
16	المطلب الاول : مفهوم وخصائص السكن في الجزائر
16	الفرع الاول : مفهوم السكن في الجزائر

17	الفرع الثاني : خصائص السكن في الجزائر
17	المطلب الثاني : السكن في الجزائر وآليات تقديمه
18	الفرع الاول مفهوم السكن
18	الفرع لثاني آليات تقديمه
19	المطلب الثالث : مشاكل أزمة السكن والاستراتيجية المتبعة لحلها
21	الفرع الاول : مشاكل أزمة السكن
22	الفرع الثاني : الاستراتيجيات المتبعة لحلها
23	المبحث الثالث : علاقة البنوك التجارية بقطاع السكن
23	المطلب الاول : علاقة البنوك
24	الفرع الاول اهمية القروض البنكية
28	الفرع الثاني دور القروض البنكية
29	المطلب الثاني القروض العقارية وخصائصها
29	الفرع الاول تعريف القروض العقارية
29	الفرع الثاني خصائص القروض العقارية
31	المطلب الثالث : انواع القروض العقارية
31	الفرع الاول قروض للحصول على الملكية
32	الفرع الثاني قروض من اجل البناء
34	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق للتوفير والاحتياط ادرار	
36	المبحث الاول : تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير للتوفير والاحتياط ادرار
36	المطلب الاول : نشأة ووظائف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار
38	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك ادرار
39	المطلب الثالث : شرح مصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار
40	المبحث الثالث : تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار

40	المطلب الاول : صيغ التمويل المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار
42	المطلب الثاني : انواع القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار
43	المطلب الثالث : إجراءات تسير القروض البنكية من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار
46	خلاصة الفصل
48	الخاتمة
51	قائمة المصادر والمراجع
55	الملاحق

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
38	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار	01

مقدمة

تمهيد

إن الحصول على سكن لائق يعتبر هاجس يشغل بال الأفراد في مختلف الدول، لذا تولي الحكومات أهمية بالغة لهذا الأخير لما له من مكانة في توفير الأمن والاستقرار وتحقيق السلم الاجتماعي، وذلك بتسطير جملة من السياسات السكنية التي تختلف على حسب طبيعة كل بلد

تعتبر الجزائر واحدة من بين هذه الدول التي أولت أهمية معتبرة لقطاع السكن، والتي نلمسها عبر مختلف السياسات السكنية التي سطرته، خاصة الأخيرة منها والمتمثلة في مشروع انجاز مليون سكن، وقد إلتزمت الدولة إلى حد ما كغيرها من الدول بتوفير السكن واعتبرته كحق أساسي للمواطن.

لذا كان لزاما على الدولة الجزائرية البحث عن مختلف السبل والوسائل التي توصلها إلى تطويق الأزمة وأن تحقق أهداف سياستها السكنية المسطرة، وقد تبين أن الإختلالات في قطاع السكن لا تستدعي إصلاحات كبيرة سوى في الجانب التشريعي أو الإداري، إنما في إيجاد آليات ومصادر تمويل لدعم القطاع. تبعا لما سبق تبرز معالم المشكلة التي نعمل على معالجتها من خلال الإجابة على التساؤل التالي:

إلى أي مدى يمكن أن تساهم البنوك في تمويل قطاع السكن ؟

ولتوضيح هذه الإشكالية أكثر، قمنا بطرح عدد من التساؤلات وهي:

- ما المقصود بالقروض البنكية العقارية وما هي مخاطرها ؟
- ما مدى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بولاية ادرار في تمويل الصيغ السكنية

المختلفة؟

فرضيات البحث :

على ضوء العرض السابق لمشكلة البحث يمكن صياغة الفرضيات التالية:

- مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية.
- للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بولاية ادرار دور مهم في تمويل قطاع السكن.

ثالثا: أهداف الدراسة

نهدف من خلال هذا البحث إلى الإسهام في كل ما من شأنه المساهمة في حل مشكل السكن في الجزائر وهذا من خلال إيجاد آلية لتمويل السكن عن طريق البنوك، وهذا من أجل التقليل من حدة أزمة السكن، وبشكل عام نهدف من هذا البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

- تشخيص لمشكل السكن في الجزائر وتحديد أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم الأزمة
- إبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري.
- الحصول على قيمة مضافة في مواضيع التمويل بحكم تخصصنا.

رابعا: أهمية البحث

تأتي هذه الدراسة كمساهمة علمية في مجال البنوك والتمويل كأحد المواضيع المهمة التي تهدف إلى تمويل قطاع السكن.

أردنا من خلال هذا البحث معالجة مشكل السكن باستخدام آلية التمويل البنكي.

- إبراز أهمية التمويل البنكي العقاري ومحاولة إلقاء الضوء على حقيقة هذا النوع من التمويل.
- محاولة تقديم رصيد علمي إلى كل المهتمين والباحثين

- إثراء المكتبة الجامعية بمثل هذه الدراسات.

خامسا: حدود الدراسة

من الناحية المكانية ركزت هذه الدراسة على الجزائر بصفة عامة، أما الجانب التطبيقي فكان على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة أدرار.

أما الجانب الزمني لهذه الدراسة فقد ركزت بالنسبة للجانب النظري على السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية، أما بالنسبة الجانب التطبيقي والذي سوف يتم على مستوى بنك CNEP بولاية ادرار من سنة 2000 إلى سنة 2017

سادسا: مبررات و دوافع اختيار الموضوع

تتمثل مبررات ودوافع اختيار الموضوع في:

الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع من خلال الاهتمامات الوطنية في إيجاد حل لمشكل السكن في الجزائر.

اهتمامنا بمواضيع الاقتصاد البنكي نظرا لكونه تخصصنا في دراسات الطور الثاني.

اعتقادنا بأن موضوع التمويل البنكي موضوع جدير بالدراسة.

الحصول على قيمة مضافة من خلال التعرف أكثر على موضوع من مواضيع الاقتصاد البنكي.

محاولة الوقوف على مدى التطابق بين المفاهيم النظرية والتطبيقية.

سابعاً: منهج البحث

اتبع في تحليل الإشكالية المطروحة وإثبات صحة الفرضيات المتبناة المنهج التحليلي بالنسبة للجانب النظري مع عدم خلوه من المنهج التاريخي في مرحلة من مراحل البحث، وتم استخدام هذين المنهجين حتى يتسنى لنا فهم موضوع محل الدراسة واستنباط العناصر التي يمكن إسقاطها على الدراسة التطبيقية. أما الجانب التطبيقي تم إتباع المنهج التحليلي، وهذا من خلال الملاحظة وجمع البيانات وتحليلها.

ثامناً: الدراسة السابقة

- رسالة ماجستير بعنوان، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، للطالب عيسى بوراوي، كلية علوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2014/2013 .

تناولت الدراسة مفاهيم عامة حول السكن والسياسات السكنية، وكذا تطور الحضيرة السكانية في الجزائر (1958-2014) ، إضافة إلى الأسواق المالية و البنوك العقارية في الجزائر .

- رسالة ماستر أكاديمي بعنوان دور لبنوك في تمويل قطاع السكن دراسة ميدانية حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للطلبة سارة علاق واميرة شادو ومسعودة نزلي بكلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير بجامعة حمة لخضر بالوادي وقد أولت هذه الدراسة أهمية بالغة لقطاع السكن كما أنها اثبتت مساهمة البنك في تمويل قطاع السكن قد يخفف من حدة ازمة السكن عن طريق القروض العقارية للممنوحة من طرف البنوك وخاصة البنك محل الدراسة

- رسالة ماستر أكاديمي بعنوان دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بوسعادة من إعداد حورية شبيشب وفضيلة بن

مخلفي بكلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير بجامعة محمد بوضياف المسيلة وقد أثبتت هذه الدراسة الدور الفعال للبنوك في تمويل قطاع السكن ومن بين هذه البنوك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعد أول مؤسسة قائمة على تمويل السكن الإجتماعي وترقية العقارية وذلك بجمع المدخرات للمواطن في بداية الامر ثم تطور إلى منح قروض للخواص

تبعاً لهاته الدراسة سوف نحاول من خلال بحثنا هذا، التطرق إلى مشكل السكن في الجزائر وكذا أهم الإجراءات المتخذة وأهم المخططات الخاصة بالسكن، وكذلك إبراز دور البنوك في تمويل هذا القطاع الحساس ألا وهو قطاع السكن من خلال آلية التمويل العقاري والقيام بدراسة تحليلية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على أساس أنو بنك متخصص في الإسكان

تاسعا : هيكل البحث

من أجل التعمق في الموضوع وحوصلته أردنا انتهاج الخطة التالية، وهذا من خلال تقسيمها إلى الفصول التالية:

الفصل الأول: تم التطرق فيه إلى الأسس النظرية للبنوك والقروض العقارية حيث أبدينا عموميات حول البنوك وتناولنا أيضا القروض البنكية العقارية.

الفصل الثاني: شمل هذا الفصل دراسة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- كدراسة تطبيقية وتم من خلاله إبراز دور ومساهمة البنك في تمويل قطاع السكن

الفصل الأول

تمهيد :

تعتبر البنوك من المنشآت المالية الحيوية ضمن إطار اقتصادي قومي بمدى تحكمها في عملية الاقتراض ، إذ تعد هذه الاخيرة الخدمة الاساسية التي تقدمها البنوك المصدر الاول للربح ، لكن البنك يكون دائما مهددا لأن عملية الإقراض محاطة بعدة مخاطر ، فلا يمكن فصل مخاطر الاقتراض عن النشاط البنكي إذ أن مواجهتنا هو الذي يفسر وجود البنك ، وهذا ما يدفع بها إلى الارتكاز على متابعة هذه القروض وانتهاج سياسة صارمة اثناء تقديمها للزبائن ، حيث يكون ملزما قبل الدخول في أي عملية اقراضية بمعالجة الخطر المرتبط بهذه العملية ودراسته ومحاولة تجنبه ومعرفة مصدره وذلك يكون عن طريق التحليل المالي وطرق احصائية وغيرها من الإجراءات والتي تهدف من خلال البنك معرفة ما إذا كان طالب القرض مؤهلا ام لا ، ولزيادة الاحتياطات قد يلجأ إلى طلب الضمانات على طالب القرض .

المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية.

تعتبر البنوك التجارية إحدى أهم المؤسسات المالية المكونة للنظام المالي عالمياً ومحلياً ويرجع ذلك إلى أهمية الخدمات المصرفية التي تمثل أحد الوسائل المهمة اللازمة لإتمام الأنشطة الاقتصادية كما أن لها تأثير على التنمية الاقتصادية في أي دولة.

المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك التجارية

سنتناول في هذا المطلب نشأة وتعريف البنوك التجارية:

الفرع الأول: نشأة البنوك التجارية.

ان إعطاء تعريف اقتصادي جامع وشامل للبنوك التجارية صعب وذلك ان معظم البنوك في البلدان تباشر نشاطها في الحدود التي ترسمها وتشريعاتها

أما بالعربية فيطلق على البنك اسم مصرف، حيث يعتبر هذا الاسم كلمة محدثة وتعني المؤسسة المالية التي تمنح الإقراض¹

وتعود البداية الأولى لظهور البنوك التجارية في المملكة البابلية حوالي 2000 عام قبل الميلاد. التي حكمت أكثر أقطار الشرق الأوسط واشتهرت الإمبراطورية في بابل بحضارتها العريقة وبضخامة إنتاجه الفكري والمادي وبتجاريتها الواسعة، وتضمنت شريعة حمورابي مجموعة من الأسس والقوانين لتنظيم الودائع والقروض والفائدة والتجارة بين المناطق، وأقيمت مصارف متعددة في مناطق الإمبراطورية البابلية، فقد أقيم مصرف في مدينة أورعلي موانئ الخليج العربي وتخصص بتجارة المعادن والعاج والمرمر، وفي بابل، أقيم مصرف نيبتهادن حيث تخصص في تجارة المعادن النفيسة.

كما تأسس مصرف أجنبي (Egibi) تخصص بتجارة الرقيق والنبذ وطبيعة عمل هذه المصارف يشبه ما تقدمه المصارف في الوقت الحالي من قبول الودائع ومنح القروض لقاء سعر فائدة²

¹ شاكر القزويني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1992، ص 24.

² هيل عجمي الجنبائي ، رمزي ياسين يسع أرسلان ، النقود والمصاريف النظرية النقدية ، الطبعة الاولى ، دار وائل للنشر ، عمان الأردن ، 2009 ، ص 103 .

وبعد سقوط الدولة البابلية جاء بعدهم الحيثيون فدفعوا العمل المصرفي نحو الأمام من خلال ابتكارهم السبائك الفضية وحلت محل السلع كوسائل دفع ساهمت في تقديم قروض طويلة الأجل في تجارة الموجودات الثابتة ويذكر أن الصين عرفت استعمال النقود المعدنية ثم الائتمانية على شكل قطعة قماش عليها ختم رسمي وأنشأت في الصين بنوك عديدة ساعدت في تحويل الأموال بين المقاطعات لقاء عمولة 3% وأدخلت نظام الحوالات المصرفية والخصم واصدار شهادة الإيداع، مما ساهم في الحفاظ على الأموال من السرقة والضياع عند نقل الأموال منه مقاطعة إلى أخرى، حيث يستطيع المالك حمل شهادة لإثبات حوزته كمية من الذهب والفضة مودعة لدى أحد البنوك، ويقوم بالتوقيع على هذه الشهادة لتمويل الصفقة التجارية¹.

الفرع الثاني: مفهوم البنوك التجارية.

أوردت كتب الاقتصاد عدة تعاريف للبنوك التجارية، وفيما يلي عرض لمجموعة من التعاريف حيث كل واحد فيها يحاول إظهار النقاط الأساسية التي تشكل الجهاز المصرفي:

التعريف الأول: لقد عرف على أنه المؤسسة التي تمارس عمليات الائتمان، إذ يحصل البنك على أموال العملاء، فتفتح لهم الودائع ويتعهد بتسديد مبالغها عند الطلب أو لأجل، كما يقدم قروض لهم، وتعتبر عملية خلق الودائع أهم وظيفة وتقوم بها البنوك التجارية².

التعريف الثاني: يعرف البنك التجاري (أو بنك الودائع) بأنه مؤسسة ائتمانية غير متخصصة، تضطلع بشكل أساسي في الائتمان قصير الأجل، ولهذا يطلق على هذه البنوك اسم بنوك الودائع، حيث تقوم هذه بقبول الودائع وخلقها وتلعب دورا مهما في التأثير على عرض النقود عن طريق هذه العملية³.

¹ هيل عجمي الجنائي ، رمزي ياسين يسع ارسلان ، النقود والمصاريف النظرية لنقدية الطبعة الثاني ، عمان الأردن ، 2014 ، ص 108

² ضياء مجيد الموسوي ، الاقتصاد النقدي ، مؤسسة شباب الجامعة مصر ، 1998 ، ص 273.

³ عبد القادر خليل ، مبادئ الاقتصاد النقدي والمصرفي ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 2014 ، ص 111.

التعريف الثالث: البنك التجاري هو المنشأة التي تتعامل في الدين أو الائتمان .أو بعبارة أخرى هو المنشأة التي تقبل ودائع الافراد ويقوم بتوظيف تلك الودائع في قروض¹ .

التعريف الرابع: يمكن تعريف البنك التجاري بأنه مؤسسة مالية تخضع للقوانين والتشريعات المصرفية وتهدف لتحقيق الربح من خلال نشاطها المصرفي والمتمثل بقبول الودائع وتقديم الخدمات ومنح الائتمان بشتى أنواعه² .

التعريف الشامل: البنوك التجارية التي هي مؤسسات مالية أو أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية تتمثل في تلقي الودائع ومنح قروض³

المطلب الثاني :انواعها وظائف البنوك التجارية

تقوم البنوك التجارية بعدة وظائف منها النقدية ومنها الغير النقدية ويمكن تقسيمها إلى وظائف تقليدية ووظائف حديثة.

الفرع الاول :الوظائف التقليدية

تتمثل فيما يلي:

أولاً: قبول الودائع

تعتبر من أهم وأقدم الوظائف، حيث تقبل البنوك الاحتفاظ بأموال الجمهور في شكل ودائع لفترات مختلفة قد تكون قصيرة كحالة الودائع الجارية أو طويلة كحالة الودائع الادخارية وتشكل الودائع الجزء الأكبر من موارد البنوك، خاصة ذات البعد النقدي منها وعلى هذه الودائع يتوقف الكثير من عمليات هذه البنوك مثل منح القروض وإنشاء النقود.

¹ اسماعيل محمد هاشم مبادئ الاقتصاد التحليلي ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت 1977،ص 480.

² طاهر فاضل البياني ، ميرل روجي سماره ، الطبعة الاولى ، النقود والبنوك المتغيرات الاقتصادية المعاصرة ، دار وائل للنشر ، عمان الأردن 2013،ص 154 .

³ المرجع نفسه ، الصفحة 155

ثانيا :منح القروض

من أهم الوظائف التي تضطلع بها البنوك بنوعها هي منح القروض سواء للمؤسسات العمومية كانت أو خاصة أو الحكومة أو العائلات وكذلك قطاع العالم الخارجي وتعتمد في أداء هذه الوظيفة بصفة أساسية على الودائع التي تحصل عليها من الغير¹.

الفرع الثاني :الوظائف الحديثة

تكتسي هذه الوظائف طابعا من التجديد، نظرا لاقتحام مجالات عديدة ومن هذه الوظائف نذكر:

أولا :حجم الاوراق التجارية (تحصيل الشيكات وكمبيالات) تعني الاقتراض لفترة قصيرة، حيث يقدم التاجر عادة على الحصول على ديونه عن طريق سحب كمبيالة على المدين وخصمها لدى المصرف فيحصل بذلك على نقود المستحقة له مقابل خصم معين مقابل الفائدة أو عمولة للبنك، وهذه الكمبيالات تكون لمدة ثلاثة أسهم أو أقل أو أكثر. أي أن البنوك تقوم بتسوية الديون بين عملائها بواسطة المقاصة وتمكن هذه الوظيفة رجال الأعمال من التوسع في مبيعاتهم والحصول على أوراق تجارية يمكن خصمها أو تحصيلها في البنوك التجارية.

ثانيا :تقديم خدمات مالية عالمية :

وذلك من خلال دخول البنوك التجارية في التجارة والتمويل الحولي فالبنك التجاري يضمن الشركات المستورة حتى يتم الاستيراد وتسويق المنتجات، كما يمد البنك الشركات المتعددة الجنسية بالقروض وتقديم النصيحة والتحليل الفني للأسواق، كما يقوم ببيع وشراء الاوراق المالية أو النقد الأجنبي لحساب العميل.

ثالثا :تقديم خدمات الاستثمارية :

هو التعهد بإصدار الأسهم وتصريفها للشركات المصدرة لها أو شرائها ثم إعادة بيعها بالإضافة إلى تقديم النصائح والمشورة بالنسبة للاستثمار في الأسواق.

¹ طاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، الطبعة الرابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 ، ص

رابعاً :إصدار خطابات الضمان :

هو عبارة عن تعهد من البنك بقبول دفع مبلغ معين عند الطلب إلى المستفيد من ذلك الخطاب نيابة عن طالب الضمان عند عدم قيام الطالب بالالتزامات معينة قبل المستفيد.

خامساً :تقديم وسائل للدفع أو شراء السلع والخدمات :

مثل الودائع تحت الطلب أو الحسابات الجارية، وتلعب البنوك التجارية دوراً هاماً في خدمات الدفع حيث تمر الأموال من خلالها بحرية عبر المناطق الجغرافية المختلفة والحدود السياسية، كما أن النظام ككل يعتمد على ثقة الجمهور في قبول الشيكات كوسيلة للدفع .

المطلب الثالث :أهداف البنوك التجارية وخصائصها

للبنوك التجارية مجموعة من الأهداف والخصائص نوجزها فيما يلي:

الفرع الأول :أهداف البنوك التجارية

إن البنك التجاري لا يمكن أن يحقق الأرباح إلا من خلال الاستثمار في موجودات تولد أكبر قدر ممكن من الربحية، والتي قد تحتاج إلى زمن طويل من جهة ثانية، الأمر الذي يعرض البنك إلى المخاطرة وأن يكون مستعداً لمواجهة أي خسائر محتملة ويكون قادر على امتصاصها .وهذا لا يتحقق إلا من خلال ما يضمنه البنك كأمان للمودعين، وبذلك فإن البنك التجاري يسعى إلى تحقيق مجموعة من الأهداف تتمثل فيما يلي:

أولاً :الربحية

يتكون الجانب الأكبر من مصروفات البنك من تكاليف ثابتة تتمثل في الفوائد على الودائع وهذا يعني- وفقاً لفكرة الرفع المالي -إن أرباح تلك البنوك أكثر تأثيراً بالتغير في إيراداتها، وذلك بالمقارنة مع منشآت الأعمال الأخرى، لذا يقال بأن البنوك التجارية تعد من أكثر المنشآت الأعمال تعرضاً لآثار الرفع المالي .فإذا ما زدت إيرادات البنك بنسبة معينة ترتب على ذلك زيادة الأرباح بنسبة أكبر .والعكس

صحيح .فقد تتحول أرباح البنك الخسائر قد تعرفه الإفلاس .وهذا يقتضي من البنك ضرورة السعي لزيادة الإيرادات وتجنب حدوث انخفاض فيها¹

ثانيا :السيولة

يتمثل الجانب الأكبر من موارد البنك المالية في موارد تستحق عند الطلب، ومن ثم يجب على البنك أن يكون مستعدا للوفاء بها عند الطلب عليها في أي لحظة. فمثلا إشاعة عدم توافر سيولة كافية لدى البنك كفيلة بأن تزعزع ثقة المودعين ويدفعهم لسحب ودائعهم منه.

ثالثا :الأمان

يتسم رأسمال بصغر نسبته مقارنة بصافي الأموال المودعة لديه، وهذا يعني حضر حافة الأمان بالنسبة للمودعين، فالبنك لا يستطيع تحمل الخسائر تزيد عن نسبة رأس ماله فإذا ازدادت الخسائر فقد تلتهم جزء من أموال المودعين لديه، والنتيجة هي إعلان البنك إفلاسه²

الفرع الثاني :خصائص البنوك التجارية

تتسم البنوك التجارية بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن بقية البنوك والمؤسسات المالية الأخرى .وفيما يلي أهم هذه الخصائص:

أولا :تتأثر برقابة البنك المركزي ولا تؤثر عليه:

يقوم البنك المركزي بمراقبة البنوك التجارية من خلال لجنة الوقاية على المصارف إذ لا تكفي بالرقابة التوجيهية فقط .بل تفرض على البنوك التجارية أحكاما واجبة التنفيذ تحت طائلة العقوبات المدنية الجنائية وتقوم هذه اللجنة بتعيين مراقب مكلف بممارسة رقابة مباشرة دورية أو مفاجئة على البنوك التجارية قد تدوم عدة أيام وتشمل الرقابة مختلف جوانب البنك التجاري .ويفرض البنك المركزي هذا النوع من الرقابة للتحقق من مدى تقييد كل مصرف بالقواعد المالية والقوانين لأنظمة التعليمات التي تصدرها

¹ منير ابراهيم هندي ، إدارة البنوك التجارية ، مدخل اتخاذ القرارات ، الطبعة الثالثة ، المكتب العربي الحديث ،

الاسكندرية 2002، ص 10-11

² مصطفى يوسف كافي ، مبادئ العلوم الاقتصادية ، الطبعة الاولى ، دار الحامد للنشر والتوزيع ، 2015 ، عمان الأردن ، ص 264-265 .

السلطات النقدية وهذا ما يساعد على تحقيق الكفاءة في تسيير البنوك غير أن البنوك التجارية لا يمكنها أن تمارس أية رقابة أو تأثير على البنك المركزي.

ثانيا :إصدار النقود المصرفية

تتمثل النقود المصرفية في نقود الودائع التي تكون إجرائية وغير نهائية، بالإضافة على أنها متباينة ومتغيرة تخضع لأسعار فائدة تختلف باختلاف الزمان والمكان حيث تكون موجهة للقطاع الاقتصادي¹ .

ثالثا :تحقيق الربح

غالبا ما تكون البنوك التجارية مملوكة من الأفراد أو الشركات إذ أنها تعتبر مؤسسات رأسمالية هدفها تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح بأقل تكلفة ممكنة² .

رابعا :مبدأ التدرج

تقع البنوك التجارية في المرتبة الثانية في الجهاز المصرفي بعد البنك المركزي الذي يقع في قمته، ويقوم بمهام الرقابة والانحراف على هذه البنوك بالعديد من الوسائل التي يطلق عليها أدوات السياسة النقدية.

خامسا :توليد الودائع فالبنوك التجارية

تقوم بتوليد الودائع الجارية الجديدة من خلال ما تقوم به من عمليات للإقراض والاستثمار في الأوراق المالية المختلفة، فالودائع الجارية تمثل نقودا لم تكن موجودة في الأصل، وهي تستمد صفة النقود من كونها مقبولة بشكل عام وقادرة على أداء وظائف النقود .وتختلف مصادر النقود باختلاف وتباين أشكال وأهداف البنك التجاري، ولكن تعتبر النقود القانونية التي يصدرها البنك المركزي هي المصدر الوحيد لجميع الوحدات النقدية في البنك.

¹ سليمان بودياب ، اقتصاديات النقود والبنوك ، المؤسسات الجامعية للدراسات والتوزيع ،بيروت 1996 ، ص

² المرجع نفسه ،ص 115 .

سادسا :تعد البنوك التجارية مشروعات رأسمالية

هدفها الأول تحقيق الربح وهي تسعى إلى التوسع واستغلال الفرص المتاحة في السوق، وزيادة استخدامها¹.

المبحث الثاني : قطاع السكن في الجزائر

المطلب الاول : المفهوم والخصائص السكن

للسكن خصائص كثيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ومن خلاله دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي او الاجتماعي وحتى السياسي ، وهذا ما سنحاول طرحه فيما يلي

الفرع الاول : مفهوم السكن

مفهوم السكن والمسكن : هناك عدة تعريف ومصطلحات حول الفصل بين السكن والمسكن وذلك يرجع إلى لتقارب المعنى وتداخل المفاهيم

ان مفهوم البسيط للمسكن هو الذي يتألف عادة من الجدران والسقف، ولا يمكن اعتباره المفهوم الحقيقي والشامل للمسكن ، ويبرز مفهوم السكن في الذي يتمناه كل انسان حتى يعيش حياة مهنية ومستقرة ، أي هو المجال الذي يستجد من خلال الخدمات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق الاستقرار والرفاهية في كل المجالات ونجد أيضا في تقرير ادلى به الخبير هدف هاما رشاد بمناسبة الدورة السابعة الغير العادية للجمعية العامة للأمم المتحدة بمفهوم تضمن المسكن والسكن من حيث أهميتها وإبعادها ، والتوفر على مسكن لائق يعد امرا اساسيا مثل الأكل فالسكن هو بالطبع المنزل ولكنه المتسع الذي ينظمه المجتمع ليعيش فيه ويمارس النشاطات الضرورية لتلبية جميع الحاجات المادية والروحية² .

¹ اياد عبد الفتاح النصور ، المفاهيم والنظم الاقتصادية الحديثة ، الطبعة الثامنة ، دار صفاء للنشر والتوزيع ،

عماد ، 2015 ، ص 215-216

² J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968 , P 10

بيما يرى انيزون (Anison) أنه منذ عدة سنوات ومصطلح السكن للدلالة على كونه مال استهلاكي لا يستحق إنتاجه اهتماما خاصا ، حيث يتعلق الامر بنشاط غير إنتاجي بطبيعته¹ ويعتبر المفكر ادم في كتابة المشكل الاقتصادي للسكن على أنه السكن عبارة عن حق احدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة²

وبعد عرض التعاريف السابقة ، فيمكن الوصول يتضمن المسكن اولا مهما كانت طبيعته ، كبير صغيا واسع ، ضيق ، وكما يتميز بمجموع التجهيزات الاجتماعية والاقتصادية وكل النشاطات التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن³ .

ان للسكن خاصية مزدوجة حيث يعتبر استثمار مكلف وفي الوقت استهلاكية دائمة التغيير ومما يجدر الإشارة إليه أن للسكن خاصية مزدوجة ، حيث أنه يمثل " استثمار مكلف " وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة كما هو مبين في ما يلي⁴

السكن استثمار مكلف :

يعد أو يعتبر السكن كاستثمار مكلف ، وتعطي له هذه الخاصية لعدة أسباب او اعتبارات نذكر منها :

- ارتفاع تكاليف انجازه :

باعتبار ان الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان وكذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة ، ومن جهة آخر ندرة أو نقص مواد البناء وعدم كفايتها جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها

¹ جيلالي عمران أزمة السكن ، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر : ترجمة عبد الغني بن منصور دار النور الجزائر ، 2000 ص 251

² Navitt Adam Adela, the economic problem of housing, -ed Landm, Me CA million England, 2001,P.189.

³ يسي بوازراي ، مرجع سابق ، ص 6

⁴ Jean peythieu, Le financement de la construction de logement, édition sirey, Paris ,France,1991, P3,P4.

- اهمية الاستثمار في إنجاز السكنات :

وتظهر هذه الاهمية من خلال الدور الكبير الذي تكسبه السكن سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي وحق السياسي ، وعليه فإن من الضروري إنجاز السكنات خاصة مع تزايد عدد الافراد ومن ثمة زيادة الطلب عليها وبما أن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية وكبيرة نوعا ما من اليد العاملة (والتي تتراوح بين 40% إلى 50%) وهذه الاخيرة تتطلب تكلفة إنجاز السكنات مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفتها وبعد دور المهندسين في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات دور لا يستغني عنه غير أن القيام بمثل هذا العمل من ظرفهم يتطلب دقة وتركيز وجهد إلخ ، من شأنه أن يرفع من كلفة هذه التصميمات التي تدخل ضمن تكلفة إنجاز السكنات تعد نسبة المخاطرة التي تواجهها مؤسسات إنجاز مواد البناء والمقاولين مرتفعة نسبيا مقارنة بباقي النشاطات الاقتصادية يهتك السكن على فترة الزمنية طويلة نوعا ما إذ قورنت بباقي المعدات أو الآليات التي تملك مما يتطلب اموال كبيرة من أجل تمويله بالإضافة إلى القروض الطويلة الأجل التي تدخل في تمويله

السكن سلعة استهلاكية دائمة :

يعتبر السكن كسلعة استهلاكية دائمة غير أنها ليست كباقي السلع الاستهلاكية الاخرى ، حيث أنها لا تخضع لنفس المعايير ولا لنفس المقاييس (وذلك من حيث الشكل ، كيفية الاستعمال ، مدة الاستهلاك ، التكلفة إلخ) حيث بعد السكن كسلعة - أن صح القول - ضرورة للفرد ولا يمكن تكلفتها المرتفعة نوعا ما ، والملاحظ أنها سلعة دائمة كون ان الفرد في غالب الاحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية ولا يعاود استبداله او التحلي عنه ، خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة ولهذا على عكس السلع الاستهلاكية الاخرى.

المعاني المتعددة للسكن :

من الاهمية بمكان أن نشير في هذا الصدد إلى المعاني المتعددة والواسعة لمفهوم السكن وهذه تقع فيما يلي¹

- **المأوى** : ويعتبر من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد مفهوم السكن إن لم يعتبر من المعاني التقليدية التي تراكمت معه منذ فترة زمنية بعيدة ويرتبط مفهومه من المفهوم الضيق للسكن أي المكان الذي يتحقق فيه حاجات الأفراد للإسواء وحفظ الممتلكات وإقامة العلاقات الاسرية .
- **الحماية** : هو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار السكن احد مصادر الامن الذاتي والشعور بالاستقرار والرضا والانتماء للمجتمع وإذا لم يتحقق ذلك في السكن فإن الافراد يسارعون بالانتقال لمكان اخر لتحقيق هذا لهدف
- **المرافق والخدمات العامة** : وهو المفهوم الذي يقيم العلاقات المتشابكة والمتكاملة بين قطاع السكن والقطاعات الاخرى فمن الضروري ان تتوفر في المبني السكنى المرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه
- **جزء من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة** : وهو للمعنى الحديث للسكن على اعتبار ان عملية الاستثمار في إنجازها تؤثر على عملية التنمية الاقتصادية لما توفره من مناصب شغل وتساهم في تشغيل قطاعات انتاجية اخرى لها صلة²

الفرع الثاني : خصائص السكن في الجزائر

بالإضافة إلى ما سبق يتصف السكن بعدد من الخصائص بعضها ذاتية تتبع من طبيعته وأخرى فنية تتعلق بالوحدة السكنية نفسها ,وهذه الخصائص ينفرد بها السكن دون غيرها من السلع الأخرى بما يجعله سلعة تتميز عن غيرها وهذا ما ينعكس على سوق التعامل بها أو بدعت السوق السكني , ولكن أن نتناول هذه الخصائص كما يلي :

¹ حاو شتين ابتسام السياسة السكنية في الجزائر ، مقارنة بحالتي المغرب وتونس ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة

الدكتوراه قسم علوم التسيير تخصص نقود ومالية ، جامعة الجزائر ، 2011/2012 ، ص 6

² سارة علاق واميرة شادو ، دور البنوك في تمويل قطاع السكن ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

اكاديمي علوم اقتصادية وعلوم تجارية ، جامعة حمة لخضر الوادي ، 2017/2018 ، ص 52

- التعدد وعدم التجانس :

يتميز السكن بالتعدد وعدم التجانس، فالوحدات السكنية المعروضة تختلف عن بعضها البعض حيث تقدم كل منها توليفة مختلفة في الملامح وتتصف بحزمة مميزة من الخدمات السكنية أي أن كل وحدة سكنية تتمتع بحزمة سكنية من حيث الحجم، التصميم الداخلي والخارجي، المنافع، الجودة، وما إلى ذلك من عناصر أخرى مميزة للوحدة¹

كذلك يمكن أن ننظر إلى هذه خاصية من زاوية الأطراف المشتركة في العملة السكنية، حيث استقر الرأي على أن العملية السكنية ليست قاصرة على طرف دون الآخر بقدر ما هي مسؤولية بصاغية تقع على عاتق بصيغ الأطراف المتعددة التي يشارك كل طرف منها، (العملاء، المقاولين، اصحاب المصانع، تجار المواد الأولية) بجزء يعتبر أساسيا وهاما².

ويمكننا أيضا أن نجد هذه الخاصة بوضوح عند دراسة الجانب الإداري في العملية السكنية حيث تتعدد الأجهزة الإدارية المشرفة على شؤون عملية إنجاز الساكنات، وكذا التعدد لا تكاد تخلوا منه أي الدولة نامية و تتصدر وزارت السكن والهيئات التابعة لذا الجهات المسؤولة ثم يأتي بعدا دور الوزارات المعنية الأخرى والأجهزة أخرى المساعدة ولا بد أن نشأت في هذا الشأن للآثار السلبية المعقدة الناجمة عن هذا التعدد و التي تظهر في تضارب الاختصاصات وعدم الوصول إلى الغايات المحددة³

الثبات وعدم التحرك:

بمعنى أنه عندما يقوم المستهلك بشراء الوحدة السكنية فإنه يشترطها بكافة خصائص الموقع المميزة لها والتي تتمثل في اقتراب الوحدة السكنية من الانشطة المختلفة، ومدى توافر الخدمات

¹ Arthur M.Sullivan , Urban economics , Ed IRWIN Home wood , Boston MacMillan , America , 1990, P 344 –345.

² Arthur M.Sullivan , Urban economics , Ed IRWIN Home wood , Boston MacMillan , America , 1990, P 344 –345

³ حاوشتين إبتسام ، مرجع سابق ذكره ،ص 07

المحلية العامة ، جودة ونقاء البيئة المحيطة بها خصائص الجوار والملايح والمظاهر الخارجية للمنازل المجاورة لهاإلخ¹

السكن سلعة معمرة :

تعتبر هذه الخاصية على أن الوحدة السكنية ولخدمتها الجارية يتم الاستفادة منها خلال فترة زمنية طويلة من الحياة الاصل الرأسمالي وقد تمتد هذه لعدة عقود وذلك بالرغم من تهاك الوحدات السكنية بمرور الوقت إلا أن ذلك يحدث بمعدل بطئ نسبيا يتوقف على القيام بعمليات الإصلاح والصيانة على نحو ما يجب القيام به²

ارتفاع تكلفة الحصول على السكن : يتميز السكن عن غيره من السلع الاخرى بارتفاع تكلفة الحصول ليها فحتى يتمكن الفرد من شراء أو الاختيار بين الانجاز والتملك وغالبا ما تتوجه نسبة مرتفعة منهم إلى الإيجار نظرا لانخفاض تكلفة مقاربة بتكلفة التملك³

المطلب الثالث : السكن في الجزائر وآليات تقديمه

تعددت أنواع السكن حسب حاجة وقدرة الفرد ولذلك تم إبراز اهم الآليات التي تضعها السياسة السكنية للتدخل والتحكم بشكل أدق في السوق السكني او قطاع السكن كما تكتسي صفتها الاساسية من خلال اهدافها المسطرة والملاحظ ان هذه الاهداف تتدرج في الهمية التي يكتسبها قطاع السكن وآثاره في الحياة الاقتصادية والاجتماعية وكذا السياسية .

الفرع الاول انواع السكن وأهميته

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى مجموعة من الانواع الرئيسية للسكن ومن ثم إلى اهميته :

¹ عبد الرؤوف عبد العزيز الجرادوي ، الإسكان في الكويت ، شركة كاظمة للنشر والتوزيع الكويت 1977، ص 109 ،

² حاوشتين إبتسام ، مرجع سابق ذكره ، ص 09

³ المرجع نفسه ، صفحة نفسها

1- انواع السكن:

تختلف السكن باختلاف الغرض منه ونذكر

- السكن الاجتماعي :

يعرف السكن الاجتماعي على انه السكن الموجه لفئات الاشخاص ذوي الدخل الضعيف والتي لم تسمح لهم موادهم من دفع الايجار وتملك مسكن وبعد السكن الاجتماعي بالبرامج المسجل في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل والتي تسمح بحياسة مسكن مراعاة القدرة على الادخار¹

- السكن الذاتي :

يعد عجز الدولة على تلبية طلب على السكن واستيعاب السكن النازجين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية ، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن حصولهم على قطع ارضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الارضية إلى بناء وانجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى قروض بنكية²

- السكن التساهمي او المدعم التطوري :

هو سكن يتم إنجازه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى إعانة الحصول على الملكية وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 308- 94 المؤرخ في اكتوبر 1994 ، المحدد بقواعد الصندوق الوطني للسكن ، في ميدان الدعم المالي للأسرة وتستهدف غرض السكن المدعم اساسا طلبات السكن التي تتقدم لها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون إعانة من الدولة³

¹ عيسى بواروي ، مرجع سابق ذكره ، ص 6-7

² عيسى بربوي ، مرجع سابق ذكره ، ص 7

³ المرجع نفسه ،صفحة نفسها

- السكن الترقوي:

يقصد به مجموعة من السكنات الجماعية او نصف الجماعية المخصصة للبيع او الايجر والتي تشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري موجهة للحيازة او الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الاشخاص وبذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي والقانوني والذي تمنح له الدولة إمتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الارضية تصل إلى 80 من الترقوي ويمول المسكن الترقوي من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط¹

- سكن البيع بالايجار :

يمثل هذا النوع من سن جزء جديد من عرض السكنات الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001 كمحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الاموال العمومية عن طريق تأجيرها ، وتعتبر طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند اقتضاء مدة الايجار في إطار عقد مكتوب ، كما تستهدف هذا النوع من السكنات طبقات متوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخولهم 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ، وبالتالي فيتعلق الامر بالموظفين (لاسيما الاطارات المتوسطة) الذين لا يمكنهم الحصول على سكن اجتماعي مخصص للمعوزين ولا على السكن الترقوي (لارتفاع اسعارها) كما عرفت اقبالا كبيرا خاصة لدى فئات ذات الدخل المتوسط²

2-اهمية السكن

الاهمية السياسية :

ان ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة ، وتتمثل في الاجزاب السياسية التي تبنت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية ، وإذا كان هذا الامر قد أضحى من العناصر الاساسية لأي تنمية وطنية فإنه وبالمقابل يأتي في إطار كسب الاصوات للناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة ، إن يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية احد مظاهر

¹ قاسمي عائشة ، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الإجتماعي ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات

شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية تخصص بنوك نقود مالية ، جامعة ورقلة ، 2012-2013 ، ص 8

² قاسمي عائشة ، مرجع سابق ، ص 9

" الديمقراطية السكنية ومن الامور التي اصبحت نشير الانتباه والاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على ان مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي حينما يكون قطاع البناء والسكن يخبر فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك ¹.

الاهمية الاجتماعية :

يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات الحياة الفرد ، فقد يؤدي فقدان السكن إلى الاحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الاخلاق الاجتماعية ولا الدينية وغيابه بشكل أزمة وهذه الازمة التي نعاني منها لا تمثل أزمة سكنية بالمعنى الحرفي لها بمقدار ما تشير إلى حركة تمحص اجتماعية واسعة الافاق تتم الآن في الدول النامية عموما وفي بلداننا العربية بشكل خاص وعدم توفر المسكن لكل افراد (أزمة السكن) مهما اختلفت الاسباب لا تعني كل الافراد المجتمع وإنما تعني الطبقة الفقيرة والمتوسطة اي بكلمة اخرى اصحاب الدخل المحدود وذلك نتيجة عدم التوازن بين ارتفاع الاجور وارتفاع اسعار المساكن فالأجور ثابتة تقريبا وأسعار المساكن في ارتفاع سريع ومستمر ².

الأهمية الاقتصادية :

للمسكن أهمية اقتصادية إنتاجية ، بحيث أنه يدخل في صناعة عدة مواد إنتاجية اخرى ، كما يعتبر صناعة مفيدة للمجتمع فالبناء يوفر العمالة للأفراد ويقضي على البطالة ، كما يعتبر السكن سلعة اقتصادية مهمة يخضع لقانون السوق أي لكرء والبيع والشراء ،سواء كان ذلك عن طريق التنظيمات المتخصصة كالوكالات العقارية وغيرها او عن طريق الأفراد³.

¹ عيسى بوزاري مرجع سابق ،ص 11

² عبد الرزاق سلام آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية الملتقى الدولي حول - أزمة قطاع السكن ففي الدول العربية وآفاق يومي 23 و24 ماي 2012

³ بوخاري جمال الدين ، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر ، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة الماستر اكايمي تخصص تنظيم غداري 2015 ، ص 14

الفرع الثاني : آليات السكن

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الادوات أو وسائل التدخل في السوق السكني ، وغير ان هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة وإلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة او مختلفة) من جهة اخرى بالإضافة على سبب هام ويمكن في مدى تحكم وتوجيه لسياستها السكنية ، على حسب الأهداف المسطرة غير اننا وفي الغالب يمكن ان نميز بين ثلاثة آليات وسائل للتحكم في السياسة السكنية وهي :

1- القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية التمويل التوزيع الحيازة تنظيم سوق السكن إلخ وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاجتماعية والاقتصادية للبلد المعن وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات حتى تصل في الاخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وان لم يكن بصفة مطلقة وجذرية على ازمة السكن¹ .

2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي :

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة اخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث انها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل البناء والوكالات السكنية الدواوين العقارية إلخ وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الاجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها إلخ ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم سوق السكن من جهة اخرى² .

¹ دليلة زرقة سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الدكتوراه في

علم الاجتماع تخصص علوم اجتماعية ، جامعة وهران ، 2016/2015 ، ص 70

² المرجع نفسه ص 71.

3- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة

الضرائب من التعاريف عليه ان الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة اخرى بالإضافة إلى الادوار الاخرى التي تلعبها او تقوم بها الضريبة وتستعمل هذه الاخيرة كأدوات من ادوات السياسة السكنية فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات او كل ما يتعلق بانجاز السكنات مثلا من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الاخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الافراد والقضاء على مشكل ازمة السكن ومن ثمة نجاحها¹

المطلب الثالث: مشاكل أزمة السكن في الجزائر

إن سياسة السكن التي كانت ولا تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة والتعبير في ذلك التمويل والتوزيع بل يتعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل في البناء الذاتي والترقية العقارية كل ذلك قد ازد من أزمة السكن تعقيدا، فلقد تحولت كل المجهودات التي بذلت في الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح ما يعرف بأزمة السكن في الجزائر

الفرع الأول: أسباب تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر

هناك عدة أسباب ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر والمتمثلة في أسباب اجتماعية واقتصادية وسياسية نجيزها فيما يلي:

أولا: أسباب سياسية

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على مستوى الاقتصادي ككل وأيضا في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن ويمكن إبراز ذلك من خلال جملة من العناصر:

1- إن إستراتيجية الصناعات التي تتخذها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواد الصناعة على أكبر نسبة من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي والأعمال النسبي لقطاع الزراعة. كل ذلك ساهم في تهميش سكان الأرياف وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن للعمل في

¹ بوخاري جمال الدين اصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر ، منكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي ، تخصص تنظيم إداري ، 2015 ، ص 14

القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بالطرق غير الشرعية على أطرف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصديرية المنتشرة في أغلب المدن .كالعاصمة، وهران¹

2- غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية، حيث تم الاستيلاء عليها من طرف الخواص بحيث تم استغلالها لإقامة فيلات ومساكن فردية بطرق قانونية، وقد قدرت الدراسات أنه ما بين 1966 و 1976 تم إحصاء عدد السكنات المبنية بحوالي 214000 سكن حضري منها حوالي 103000 غير شرعي مما جعل الكثير من المدن الكبرى تجد صعوبة كبيرة في إيجاد أماكن لإقامة مشاريع سكنية جماعية.

3- ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، حيث أن نسبة السكن الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبيا، فحسب بعض الإحصاءات فإن 72% من المساكن مسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة ونسبة لا تتعدى 15% فقط مؤجرة والسبب راجع إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي وبأسعار منخفضة.

4- التنازل عن المساكن الوظيفية مما جعل معظم المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها.

1- احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية لثلاثة عقود التي تلت الاستقلال، لانقطاع الخاص لم يلقى الدعم والتحفيز اللازم إلا مع نهاية الثمانينات أي بداية من عام مع العلم أنه بالإمكان تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية من القرار ما هو سائد في بعض الدول العربية من تونس، المغرب، الأردن، مصر وغيرها².

ثانيا: الأسباب الاجتماعية

هناك جملة من العوامل الاجتماعية ساهمت في تقادم أزمة السكن ومن أهمها:

¹ جمال جعيل ، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في تسيير شعبة تسيير مؤسسات ، جامعة الحاج لخضر باتنة 2010-2011 ، ص 157

² حمزاوي حليلة دور البرامج السكنية في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر ، مذكرة الماستر في العلوم الاقتصادية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة 2015-2016 ص 16

1-ارتفاع معدل النمو الديمغرافية في الجزائر :

يلاحظ التعداد السكاني الذي أجري في السنوات الأخيرة أن تزايد سكان الجزائر لا يزال خاضعا لمعدلات نمو مرتفعة، شأنها في ذلك شأن البلدان السائرة في طريق النمو، ففي الفترة ما بين التعدادين للسكان والسكن في الجزائر (1977-1987) وصل معدل النمو السكاني السنوي 3.06 مع تحقيق بعض الانخفاض الطفيف بالنسبة لفترة ما بين (1966-1977) حيث كان معدل 3.21 كما تؤكد معلومات الديوان الوطني للإحصاءات أن معدل النمو الديمغرافي السنوي سجل بعض الهبوط الحقيقي حيث نزل إلى 3.01% مع مطلع 1992 ، محققا بذلك حسب التقديرات ، عددا جديدا في نفس السنة وهو 26 مليون نسمة وقد قدرت المؤسسة آنذاك عدد السكان ب 25 مليون نسمة مع نهاي 2000¹

2-الهجرة من الأرياف إلى المدن

ليست ظاهرة خاصة بالجزائر فقط بل في معظم الدول يهاجر السكان فيها من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص العمل أكثر وإمكانية الحصول على خدمات أقرب مثل العلاج والتعليم وغيرها .وتشير الإحصاءات إلى أن عدد السكان النازحين من الأرياف إلى المدن خلال الفترة الممتدة بين عامي 1967 1977 وصل أعلى 1.3 مليون نسمة أي معدل هجرة سنوية تقدر بحوالي 130000 نسمة في السنة²

ثالثا: الأسباب الاقتصادية

تتمثل هذه الأسباب في انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الإنجاز الاقتصادية العمومية الجزائرية ومؤسسات البناء بشكل خاص أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف الإنجاز وتأخر إنجاز برامج السكن، فحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر خلال سنة 1993 ودمج جميع مؤسسات البناء في الجزائر أظهرت أن نسبة الإنتاجية في العمل تساوي 0.13 مسكن ومعدل إنتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن فكانت 6.37 وهي نسبة أدت إلى سوء التسيير وانخفاض مستوى الإنتاجية.

¹ المرجع نفسه ، ص 17

² جمال جعيل مرجع سابق ذكره ، ص 158

في إطار تنفيذ برامج السكنات والتجهيزات العمومية المرافقة تم إدخال إجراءات جديدة في عملية التمويل ووضع استراتيجيات وهذا من أجل التخفيف من أزمة السكن¹.

الفرع الثاني: البرامج الحديثة للحد من أزمة السكن استراتيجية حلها.

أولا: البرامج بالحديثة للحد من أزمة السكن

تقوم الدولة من أجل التخلص من مشكلة السكن ببعض الإنجازات كتدخل المتعهدين وتسيير حظيرة العقارية وكذا ترقية مستوى كفاءة المؤسسات من حيث الإنجاز وتهدف كذلك إلى وضع استراتيجية محكمة للتخلص من هذه المشكلة.

1- البرامج إنجاز من 1962-1990

أخذت السلطات على عاتقها من قبل ولحساب الدولة مهام إنجاز حظيرة السكن من خلال ضمان تمويلها وانتاجها وتوزيعها وتسييرها ضف إلى ذلك الوضع الاحتكاري للمعالجة الموحدة للطلب على السكن، حيث تشير الإحصائيات إلى أنه تم إنجاز 54320 مسكن اجتماعي وحضري خلال السنوات الأربعة الأولى للاستقلال، وتشير الإحصائيات إلى أنه تم إنجاز 3629 وحدة من نفس النوع من بين 1976 و 1079 ، تشير² هذه الحصيلة إلى 90410 وحدة (1974-1970) حيث وصل 147140 وحدة (1975 - 1979) وإلى 11535 وحدة (1984-1980) وانطلاقا من سنة 1990 تمت مباشرة مراجعة عميقة لسياسة السكن لتقليص العجز بين العرض والطلب على السكن من خلال المعالجة المستهدفة للطلب الموجه من قبل مختلف الفئات الاجتماعية وتحريز الترقية العقارية واشتراك البنوك

2- برامج الإنجاز خلال فترة 1990-2011 :

تم ضبط السكن الهش والقصديري من قبل الدولة في حدود 6.2 % من سنة 1992 واحتاجت الجزائر إلى مساعدات دولية منها برنامج البنك العالمي بقيمة 120 مليون دولار في عام مخصص

¹ قسيمة مفيدة ، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ، مذكرة ماستر ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة

محمد خيضر بسكرة ، 2012 ، ص 62

² المرجع نفسه ص 63

للقضاء على السكن غير اللائق وتوفير ما يقارب 1500 سكن تطويري بمواصفات مقبولة وخدمات هيكلية مناسبة تساهم الدولة فيه ب % 92 من التكلفة العامة و % 32 الباقية على عاتق المستفيدين.

وفي السنوات الأخرى تم تخصيص الدولة إمكانية تقديم مساعدة للفئتين من المجتمع الطبقات الاجتماعية الأكثر عوزا من خلال إنجاز سكنات اجتماعية تمول بمجملها من ميزانة الدولة وفئة اجتماعية ثانية تقوم بتقديم مساعدة مالية باقتناء سكن جديد أو إنجاز سكن ريفي من قبل الصندوق الوطني للسكن.

تعطي حوصلات الصندوق الوطني للسكن فكرة الجهد المالي الذي تبذله السلطات العمومية الموجهة للطبقات الاجتماعية الوسيطة خلال الفترة الممتدة من (1999 إلى 2011) تضاعفت النفقات السنوية ب، 5 مرات بحيث أنها انتقلت من 376.7 مليار دج إلى 6716 مليار دج خلال (1999 - 2001) وإلى 2827 مليار دج (2010-2011)¹

ثانيا : الإستراتيجية المتبعة لحل مشكلة السكن

إن التعجيل في حل مشكلة السكن وتوفير سكن لائق لجميع المواطنين، يتطلب استراتيجية واضحة الأهداف والأولويات تأخذ بعين الاعتبار أهمية دور الدولة وتمكين القطاع الخاص (الوطني، الأجنبي) من الاستثمار في القطاع السكني، ضمن العملية التنموية وإعادة الإعمار، وأن وضوح الأهداف التي تتبناها أي استراتيجية أمر مهم، كما يمكن حصر أهداف استراتيجية القطاع السكني كالاتي:

- إقامة سكن لائق لذوي الدخل المنخفضة.
- تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن (وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية والخدمات).
- ان تحقيق هذه الاهداف لابد من القطاع العام ان يؤدي دورا اساسيا في تمكين القطاع الخاص في المشاركة في تمويل قطاع السكن وذلك عن طريق
- تشريع قوانين واللوائح اللازمة التي تضمن الدعم وتقلل المخاطر التي يتعرض لها القطاع الخاص

- دعم الانشطة السائدة لعملية التشييد والاعمار

¹ قسمة مفيدة ، مرجع سابق، ص 64

- تفعيل دور اجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الانجاز وضمن السقف لاهداف الموضوعية ونسب الانفاق ضمن مراحل التنفيذ

المبحث الثالث : علاقة البنوك التجارية بقطاع السكن

يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى إنتاج سياسة الإقراض من البنوك، ولتحديد كل من مفهوم التمويل العقاري ومفهوم القروض العقارية تبدو ضرورة التطرق في هذا المبحث لماهية التمويل العقاري وأهميته، وكذلك مفهوم القروض العقارية، خصائصها وأنواعها.

المطلب الأول : مفهوم التمويل العقاري وأهميته

التمويل العقاري وعملية الاستفادة منه تواجه عراقيل مرتبطة أساسا بتشكيلة النظام المالي والبنكي للجزائر وانتشار ظاهرة المزايدات والمحاباة والبيروقراطية، حيث أن التمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة والمشتري وبائع العقار.

الفرع الأول : مفهوم التمويل العقاري

إن أزمة القطاع العقاري التي تعددت الدراسات والبحوث على تحليلها ورصد أبعادها، أصبحت الدافع الرئيسي لأغلب الدول لإصدار قانون للتمويل العقاري الذي يعتمد في مضمونه على وضع آلية للتمويل العقاري بهدف توسيع قاعدة الشرائح الاجتماعية المستفيدة من التمويل وتفعيل حركة الأنشطة العقارية وشركاتها بالسوق لتوفير السيولة لهذه الشركات وتيسير الأمر عليها لسداد مستحققاتها للبنوك¹.

إن التعريف بالتمويل العقاري يندرج ضمن نسق يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة أخرى.

¹شوقي باهر ، قانون الرهن العقاري انجازات سكانية مستمرة المركز المصري لحقوق السكن مصر ،

1- المقصود بالتمويل

يعرف التمويل من الناحية الاقتصادية كالاتي¹:

عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنها تضع برنامجا يعتمد على الناحيتين التاليتين: الناحية المادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع، عدد وطبيعة الأبنية، الآلات، الأشغال واليد العاملة.

الناحية المالية : تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل.

وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد والأسر والدول. ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات، حيث يتيسر دائما المال للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت، وعندما تتساوى المتحصلات والمدفوعات فلا مشكلة في ذلك . وباختصار فإن التمويل يعني التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية .

2- المقصود بالعقار :

يعرف العقار لغة على أنه كل شيء مستقر بجيز ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف والعقار كل مال ثابت له أصل كالأرض والدار وجمعها عقارات

كما يعرف العقار قانونا بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير القابل للنقل منه إلى مكان آخر

بدون تلف

أما فيما يخص الملكية العقارية فقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 27 من القانون رقم 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد . 49 فالملكية 25/90 /11/ المؤرخ في 18 العقارية

¹ عبد المجيد قدي :تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، المطبعة العمومية عنابة،

الجزائر، 2002 ، ص37

إذا لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها¹.

وبعد محاولة تحديد تعريف لكل من مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة أخرى، يمكن القول ان التمويل العقاري يقصد به وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات، كما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقوم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة.

والتمويل العقاري هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.

فالتمويل العقاري هو عملية مالية وائتمانية، وهو بهذا الوصف له طابعه القانوني المميز كما نجد أن له جوهره الاقتصادي المحدد وهو ما يقتضي إعطائه تعريفاً منضبطاً، بحيث يحدد ذاتيته الخاصة به ويميزه عما قد يختلط به من نظم أخرى قانونية أو اقتصادية، ورغم وجود عدة تعريفات لاتفاق التمويل العقاري، منها ما يوسع هذا التمويل ومنها ما يحدده إلا أنه ما يجمع هذه التعريفات موضوع أو هدف واحد ألا وهو المجال العقاري وبالتحديد العقارات المبنية².

الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري

إن الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص في جوانب عدة:

¹ الحاج طارق ، مبادئ التمويل الطبعة الاولى ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، الاردن ، 2002 ، ص 21 .

² ثروات عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري ، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري ، التشريعات المقارنة ، دار الجامعة الجديدة والتوزيع مصر 2007 ، ص 09-10

1- الأهمية الاجتماعية

إن مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة في السكّان وتضاعف عدده كل ربع قرن والهجرة الريفية نحو المدن وزيادة معدل الأفراد للمسكن الواحد عن المتوسطات الدولية المستهدفة، وكون حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة والبذخ في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي .وعليه فمن الضروري انتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار وضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني¹ .

ومن الضروري كذلك تبسيط اجراءات تسجيل ملكية العقار والاهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود وتعبئة مصادر التمويل المصرفية وغير المصرفية لتمويل بناء المساكن وضرورة تطوير السوق العقارية، ويمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل يبسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدها.

2- الأهمية الاقتصادية :

إن نموذج التمويل العقاري وإعادة التمويل الرهني المطبق حاليا في أغلب الدول النامية والمتطورة يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحضيرة السكنية .قطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج، الشغل والأسعار².

إن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، فالنفقات المخصصة كل سنة للسكن لا تتعدى % 02 من النفقات العمومية، وأثر هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى، إذ أن كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار .

¹ قدرى عبد الفتاح الشهادي ، مرجع سابق ، ص 05 .

² عبد القادر بلطاس : الاقتصاد المالي والمصرفي في السياسات الحديثة في تمويل قطاع السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2001 ، ص 23

أما من خلال بعض التجارب الأجنبية فقد تبين أن المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15 % و 30 % من تكوين رأس المال الثابت، فالأنظمة المالية الضعيفة والأقل تطورا وغير القادرة على تجنيد الادخار الخاص أدت بالحكومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية باستعمال الأموال العمومية، ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية.

إن ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل البنوك الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة، خاصة ونحن نعلم مدى تأثير قطاع العقار على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو السلب المالية

إن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره واستقرار الاقتصاد الوطني ككل.

فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعا ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري وخاصة قروض السكن، فالمعاينات أو الإصلاحات التي أجريت على تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية¹.

وفي المقابل نجد أن الجزائر من الدول التي بادرت باتخاذ سلسلة من الإصلاحات، حيث أكد رئيس الجمهورية أنه من الضروري التعجيل بعصرنة المنظومة المالية قصد تحسين إعداد ومتابعة النفقات العمومية خاصة فيما يتعلق بنفقات التجهيز التي تفرض على الإدارة المالية يقظة أكبر في مجال التحكم في التكاليف وصرامة أكبر في مجال التخطيط المالي قصد ضمان وتعزيز دعم القطاع البنكي للاقتصاد ومستوى خدمات يستجيب لمتطلبات وتطلعات المواطنين بصفة عامة والمتعاملين الاقتصاديين بصفة خاصة²

¹ عبد بلطاس ، مرجع سابق ، ص 21 .

² اثر الازمة الامريكية على الاقتصاد الجزائري على الاقتصاد الجزائري ، منشور على الموقع بتاريخ

كما أن سوق العقار هي أكبر الأسواق وأضخمها من حيث عدد العملاء ورأس المال المطلوب ومن ثم فوجود طلب مرتفع وعروض غير متكافئة من حيث تغطية معظم عروض الطلب ونسب العمولات التي يتم فرضها على مبلغ التمويل يعتبر أزمة ناتجة عن وجود فجوة بين الطلب على الاقتراض وعروض التمويل في أسواق المال مثل أزمة قطاع العقار في أمريكا، إذ تعود خلفياتها إلى عجز الأفراد عن تسديد القروض المترتبة عليهم بعد أن غامر الملايين منهم على مدى السنوات الماضية بشراء المنازل ورهنها للبنوك أملا في ارتفاع الأسعار التي تراجعت بشدة وأغرقت المشترين في دوامة بعد أن توقفوا عن السداد، مما جعل البنوك المقرضة ومؤسسات الرهن العقاري تقدم على بيعها تعويضا للسيولة .

المطلب الثاني: القروض العقارية وخصائصها

إن القروض تقوم على عنصر الثقة، وحسب خبراء اقتصاديون من الجزائر: القرض العقاري هو الطريقة الأمثل لحل إشكالية السكن في الجزائر، وعليه سنتناول في هذا المطلب تعريف وخصائص القروض العقارية.

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل او في تمويل انشاء مباني جديدة وقد يمتد تاريخ استحقاقها الى ثلاثين سنة يسدد من خلالها القرض على اقساط دفعة واحدة عندما يحل وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو اقامته ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطل الفترة التي يستحق بعدها القرض فإن عادة ما تكون نصيب من البنوك الكبيرة¹ .

وهذه القروض موجهة لتمويل عملية بناء شراء مسكن او عقار او لصيانة او تحسين مسكن ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة ويعوض على اساس دفعات ثابتة متساوية شهريا فالزبون يقدم ضمانات ويرهن المشروع .

¹ منير ابراهيم الجندي ، إدارة البنوك التجارية ، الطبعة الثالثة ، المكتب العربي الحديث للنشر ، مصر 2002 ،

الفرع الثاني: خصائص القروض العقارية

يمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط الآتية:

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

تحسب مستحقات التسديد حسب قدرة الزبون التي حددها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالنسبة لذوي المداخيل ما بين 30 % و 40 % و 50 % و 60 % بالنسبة للتجار والحرفيين وأصحاب المهن الحرة.

مقدار القرض محدد بنسبة لا تتعدى 80 % من قيمة السكن، المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20% من ثمن السكن .

شركة ضمان - SGCI التأمين :يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين، نذكر القروض العقارية لفائدة المصرف المقرض أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من القرض لصالح البنك، وهذا التأمين يضمن للبنك المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض أي في حالة عجزه عن التسديد

بوليصة التأمين :يتحملها المصرف ويضيفها لمبلغ القرض وهي تدفع على شكل علاوة وهي تغطي لقرض على مدة تسديده.

الرهن العقاري وهو يمثل جزء من الضمانات المطلوبة من طرف المصرف مقابل القرض.

وللقيام بعملية الرهن يجب توفر ما يلي¹ :

- اتفاقية القرض ممضاة من المستفيد ومدير الوكالة.
- الصكوك المقدمة لصالح الموثق عند تسديد كل قسط.

¹ . 2021/06/06، <http://www.bea.dz>

- رسالة موافقة تتضمن طلب للموثق لتحرير شهادة تعيين الرهن لصالح البنك.

المطلب الثالث: أنواع القروض العقارية

القرض العقاري هو قرض طويل الأجل موجه للأفراد لتغطية بعض احتياجاتهم التي يشكل شراؤها مشكل المواطن البسيط، وتأخذ القروض العقارية أنواع عديدة، إذ أن لكل نوع شروط خاصة به تلزم المقترض وفقا لهذا النوع إتباعها. والقروض العقارية تتمثل في:

الفرع الأول: قروض للحصول على الملكية

1- قرض لشراء مسكن ترقيوي لدى المرقى العقاري

لشراء مسكن لدى المرقى من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقى يحدد فيه سعر المسكن، سعته والعنوان. ولشراء مسكن لدى مرقين آخرين يستوجب توفير قرار استفادة مدون من طرف الموثق، والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته والعنوان وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن¹.

2- قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص

يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص، سواء كانت مساكن قديمة أي سبق استعمالها أو بناية فردية ولم يكتمل إنجازها بعد .

وقد احتلت القروض الممنوحة لشراء مسكن لدى الخواص في سنة 2006 الصدارة، وقد عرفت في قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم هذا يعني أن الزبون يقتني مسكن على قيد الإنجاز، أي لم يتم ولكن موجود على التصاميم، حيث يمكن أن يبرر الزبون التمويل الذاتي بتسبيقات مقدمة للمقاول في حالة تقديم القرض وفي هذا النوع نميز بين ثلاثة حالات :

- سعر البيع يبقى ثابت، في هذه الحالة لا يوجد إشكال بالنسبة للطرفين .
- زيادة سعر البيع أي أن المقاول لا يبقى سعره الأول، في هذه الحالة الزبون يتحمل هذه الزيادة وإذ لم يستطع أي عجز عن ذلك فيدخل المصرف لتقديم قرض آخر.

¹ السيد الهواري ،اساسيات ادارة البنوك ، مكتبة عين شمس الجزائر ، 1983 ، ص 212

- عدم إتمام المقاول للمسكن قيد الإنجاز أو يتلاعب بأموال الغير، في هذه الحالة يتدخل الحائزون على السكن ويرغمونه على بيعه، جاءت هذه التقنية تكميلا للقرض العقاري للمسكن الجديد¹.

الفرع الثاني: قرض من أجل البناء

1- قرض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي

في هذا النوع يقدم البنك قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط، حيث أن مبلغ الأرض لا يعني للمصرف شيء، ويتمثل القرض في % 70 من المبلغ الإجمالي في حدود 5.000.000.00 دج. وقد احتلت قروض البناء الصدارة، فقد منح البنك في أواخر شهر أكتوبر 2006 حوالي 6720 قرضا أي ما يعادل 4088 مليون دينار، وقد أرجع الأخصائيون هذا الارتفاع لزيادة أسعار مواد البناء .

2- قرض موجه لتعلية أو توسيع

يمنح هذا النوع من القرض للأشخاص الذين يرغبون في توسيع مساكنهم، إما عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي أفقيا أو علويا داخل البناية وما شابه ذلك، وتقدر قيمة القرض الموجه لتوسيع عام 2007 ارتفاعا، منح من خلاله 2503 قرض بمبلغ مالي قدر ب 3621 مليون دينار. مسكن فردي ب 300 مليون سنتيم مقدمة من طرف بنك الجزائر الخارجي .

3- قرض موجه لتهيئة مسكن²

يستطيع الأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو تهيئة حماماتهم أو إعادة بلاط بيوتهم أو إعادة صباغة حيطانها أو أي تغيير على المستوى الداخلي للمسكن، أن يتوجهوا إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمنحهم القرض الخاص بذلك.

وقد عرف قرض التهيئة ارتفاعا قدر ب % 60 في عام 2006 حيث منح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 500 قرض عوض 362 قرض الذي منح عام 2005 ، ويرجع الأخصائيون هذا الارتفاع لندرة السكن، مما اضطر الجزائريون إلى محاولة تحسين ظروفهم المعيشية بإعادة تهيئة مساكنهم.

¹ عبد الحق ابو عتروس ، الوجيز في البنوك التجارية ، ديوان المطبوعات الجامعية جامعة منوري قسنطينة
ص، 45

² Guide d'utilisation – CNEP Banque

4-قرض موجه لشراء قطعة أرض

وهو نوع من أنواع القروض العقارية الذي يمكن من شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص لبناء مسكن، وقد شرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك في منح هذا القرض سنة 2001، وسمح باستثمار 69 مليون دينار لفائدة 85 قرض ممنوح، بينما وفي سنة 2005 منح 54 قرض

خلاصة الفصل الأول

يظهر جليا من خلال هذا الفصل أن البنك يحتل أهمية كبيرة في مختلف المنظومات الاقتصادية، وعرفت البنوك منذ العصور الوسطى ولكنها لم توجد على الشكل الذي هي عليه اليوم ولا تزال تتطور وتستحدث أساليب جديدة طالما العالم في تطور مستمر، وأدى ازدياد البنوك واتساع نشاطها إلى تدخل الدولة في تنظيم أعمالها بسبب دورها في الحياة الاقتصادية، ومدى مساهمتها في تمويل المشاريع وبالتالي النهوض باقتصاد البلاد.

ومن هنا تتشكل لدينا صورة عامة حول نشاط البنوك في منح القروض العقارية وتمويل قطاع السكن، باعتبار أن أي دولة تعطي اهتماما بالغا لقطاع السكن وذلك برسم سياستها السكنية الخاصة بها لما يمثله السكن من حاجة أساسية للفرد، إضافة لكونه حاجة اجتماعية إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس كل من الجانبين الاقتصادي والسياسي، وإذا كان طابعه التمويلي يختلف بحسب المصادر والجهات الممولة له. وحاولنا إعطاء مفاهيم واضحة حول كل من السكن، السياسة السكنية، التمويل العقاري والقروض العقارية التي خصصت للأشخاص فقط لتمويلهم وقيامهم بمشاريع سكنية.

الفصل الثاني

المبحث الاول : بطاقة فنية لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة ادرار

المطلب الأول : نشأة ووظائف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة ادرار
الفرع الأول نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تم تأسيس الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64 / 277 المؤرخ في 10 اوت 1964 وتتمثل مهم الصندوق في جمع الإدخارات الصغيرة للعائلات والأفراد أما في مجال القرض فإن الصندوق مدعو لتمويل مشاريع من بينها التمويل المالي للأفراد من أجل بناء سكناتهم او ترميمها

تمويل المشاريع السكنية الكبرى التي يتم تنظيمها عن طريق اتفاقية تبرم مع الجماعات المحلية (البلدية ، ديوان الترقية والتسيير العقارية والذي يعتبر كمرقي)

وابتداء من سنة 1997 وبقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك وطني للسكن ، هذا الامر قد أعطى دفعا قويا له ، حيث أنه امام حافز الحصول على السكن في إطار برنامج الصندوق الوطني قد زاد من إدخار العائلات وارتفعت بذلك اما لبناء السكن أو لشراء مسكن جديد أو لتمويل مشاركة المقترض في تعاونيات عقارية وتسهيل العمليات المالية ويساعد على التنمية الاقتصادية وهو وسيط مالي بين الموفرين والمستثمرين

وهناك 15 مديرية جهوية كلها تابعة إلى المديرية الجهوية كلها تابعة إلى المديرية العامة بالجزائر ومن بينها المديرية الجهوية بوهران غرب رقم 03 ومن بين وكالاتها وكالة أدرار التي فتحت بتاريخ 14/07/1979 وهي عبارة عن مؤسسة مالية تتعامل مع المؤسسات ومع الزبائن

الفرع الثاني : وظائف وأهمية الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط ادرار

تتمثل أهمية ووظائف الوكالة في ما يلي :

يقوم الصندوق لجمع الادخارات الصغيرة وتوزيع القروض المالية الموجهة لإنشاء المساكن وبعض المشاريع ذات المنفعة العامة

يقوم الصندوق لجمع الادخارات الصغيرة وتوزيع القروض المالية الموجهة لإنشاء المساكن وبعض المشاريع ذات المنفعة العامة

يأخذ مبالغ من الزبائن الدين تتوفر فيهم الأهلية وشروط أخرى يضعها البنك مع تحويلها إلى قروض

احترام قوانين الحيطة والحد (السياسة النقدية) وذلك للحفاظ على ودائع الزبائن وتأمينها

تحريك العجلات الاقتصادية بمنح القروض والاستثمار

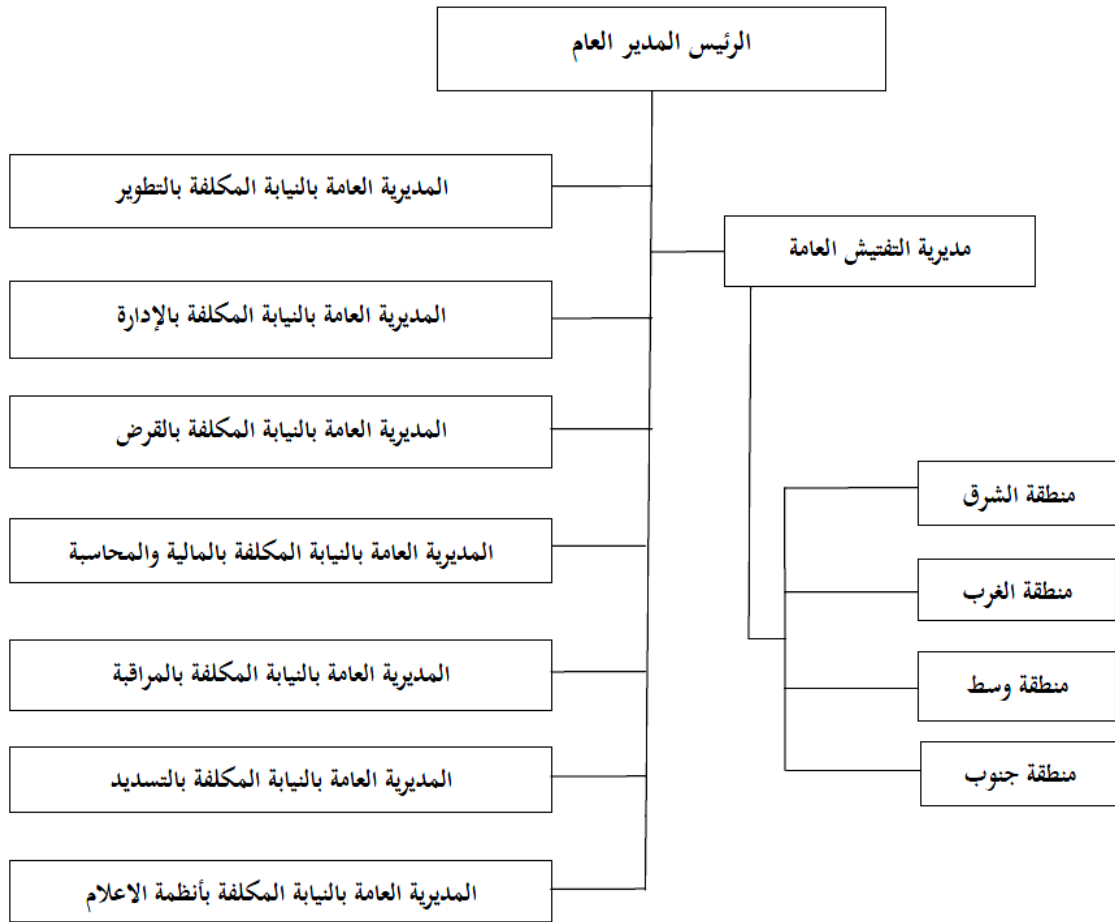
عدم استعمال الاموال في السوق الموازية وذلك تقاديا لضياح

يمنح الصندوق قروض طويلة الأجل وقروض متوسطة وقصيرة الأجل لكن معظم القروض الممنوحة تكون طويلة الأجل

المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة ادرار

ينقسم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة ادرار إلى عدة مصالح مرتبطة مع بعضها وتشكل هيكلًا تنظيميًا متينًا وسوف نتطرق إلى هذا الهيكل وبالشكل رقم (01)

المدير - الامانة - مصلحة التوفير - مصلحة المحاسبة - مصلحة القرض - مصلحة التحصيل



مخطط (01) : يوضح الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - ادرار

المطلب الثالث: شرح مصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

المدير : هو المسير الرئيسي للصندوق من الداخل او الخارج حيث يقوم بالمهام التالية

- يقوم بتطبيق القرارات التنظيمية والقانونية على مستوى الوكالة
 - يعتبر المسؤول الاول عن توسيع دائرة المتعاملين مع الوكالة
 - السهر على تطبيق القرارات ومتابعتها وتنفيذ القوانين الصادرة من قبل المديرية العامة
 - يعتبر المسؤول الاول امام المديرات والمفتشيات المركزية والجهوية
- الامانة (الكاتبة) هي همزة وصل بين المدير ومصالح الصندوق بحيث تستقبل الزبائن وتتلقى الصادر وتقوم بإرسال الوارد مع تسجيلها في سجل خاص وترقيمها ، الرد على المكالمات الهاتفية الفاكسات وكتابة الرسائل الإدارية وإرسالها إلى الجهات المعنية .

المبحث الثاني : تقييم مساهمة البنك في تمويل السكن

لقد تبين بعد سنة 2004 بأن هناك حاجة لمؤسسة مالية متخصصة في تمويل المساكن ولهذا تم تكليف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، بهذه المهمة باستعمال المبالغ المدخرة أو المال العام وسنتطرق في هذا المبحث بإعطاء نظرة عن صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة اؤهم مساهمات الوكالة في تمويل السكن وكيفية دراسة الوكالة الملف لقرض سكني

المطلب الاول : صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار بعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة بشكل اساسي لتمويل الترقية للعائلات والأفراد بالإضافة إلى تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة وتكون وفق الشروط التالية¹ :

الفرع الاول : قرض الترقية العقارية

يمكن المقاوليين العقاريين والمؤسسات المتخصصة في تهيئة الأراضي للحصول على تمويل من أجل اقتناء قطعة ارض متخصصة لانجاز مشروع عقاري او مشروع ترقية عقاري وكذلك انجاز اشغال التهيئة المرافقة للأراضي التي يملكونها

1- مقدار التمويل

يصل تمويل الصندوق إلى حدود 80% من القيمة الإجمالية للمشروع إلا أن يمكن للجنة القرض المركزي أن تقرير تمويل في وجود 90% من قيمة المشروع

2-نسبة فائدة منخفضة

نسبة الفائدة الملزم لها المقاول العقاري

دفعة المقاول : تشمل دفعة المقاول الأرض التي تأخذ بقيمة الاقتناء مصاريف الاشغال الاضافية الملتمزم بها (دراسة الارض)

¹ انظر الملاحق

قرض لبناء مسكن : يقوم الصندوق بمنح القرض اللازم لانجاز مسكن للذين يملكون الأرض ويردون بناءها وذلك حسب الشروط التالية :

أ-قيمة القرض:

قيمة القرض يمكن أن تصل الى % 90 من مبلغ الكشف التقديري للأشغال.

ب- مدة القرض:

لا تتعدى مدة القرض 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة.

ج-فترة التأجيل:

فترة التأجيل تقدر ب 36 شهرا.

د- الموفرين:

يمكنكم رفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج والزوجة الوالدين،الأبناء،الإخوة والأخوات.

نظريا قيمة القرض المغطى نسبة فائدة موفرة تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة والغير مستعملة.

هـ-الدعم والتداين المشترك

يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك لأحد الأقارب الزوج ،الزوجة،الوالدين،الابناء،

(الإخوة،الأخوات،أو بإدماج مدخول شخص مادي).

و-كيفية التسديد:

تسدد المستحقات شهريا

ي-ملف القرض : يتكون ملف القرض من الوثائق الخاصة والإدارية التالية:

تقدم زبون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار بطلب قرض متمثل في قرض لبناء مسكن وكانت المعلومات التي قدمها الزبون ما يلي :

الدخل الشهري الصافي : 50000 دج

العمر : 36 سنة

المهنة : موظف في بنك

العنوان : حي 140 مسكن ادرار

الحالة العائلية متزوج واب لابنين

علما أن لهذا الزبون دفتر ادخار للسكن لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار معلومات عن طبيعة القرض المرغوب فيه

الغرض من القرض : قرض لبناء مسكن قيمة القرض حسب المعلومات السابقة يقوم المكلف بالدراسة على مستوى القرض بإعداد تقرير اولي يسمح بتحديد قيمة القرض للمنوح الاقساط الشهرية المستحقة بالتسديد مدة القرض وذلك لإعلام الزبون بها وحسب الحالة قيد الدراسة كانت المعلومات المقدمة للزبون

في هذه المرحلة يقوم الزبون بتقديم الوثائق انظر الملحق رقم ليقوم بعد ذلك المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القرض بتأكيد من صحة الوثائق المقدمة وفي حالة اعتبارها مقبولة يحول الملف إلى المكلف ببالقروض من أجل القرار النهائي في منح القرض في هذه المرحلة تقوم اللجنة الموجودة على مستوى الوكالة والمكونة من مدير الوكالة ورئيس مصلحة القروض ، وفي هذه الحالة التي كانت موضوع دراستنا قررت لجنة القرض منح القرض الزبون المتعلق ببناء مسكن ثم يباشر الصندوق بمنح القرض وهذا يفتح حساب مخصص بدفع الاقساط

الضمانات :

بعد قبول البنك منح القروض و لضمان تحصيل هذا القرض يطلب البنك من زبونه الضمانات التالية :

- عدم الرهن من محافظة العقارية بأدرار
- دفع مبلغ 10800 دج سنويا وخاص بالتأمين أو 90 دج شهريا حسب رغبة الزبون ففي حالة الوفاة فتقوم شركة التأمين بتسديد الاقساط وإرجاع الملكية للورثة

تسديد قيمة القرض :

اختار الزبون مبلغ لقرض بدفعات ثابتة شهرية قيمة كل دفعة 11226.01 دج وبمعدل فائدة ثابت تقدر ب 6 سنويا لمدة 40 سنة دفعة 480 حيث يحتوي قيمة كل دفعة على القسط الشهري مضافا إليه الفوائد المحسوبة على الجزء من رأس المال المتبقي للتسديد .

خلاصة

من خلال الدراسة التي قدمت في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار نستنتج أن الهدف الرئيسي هو تنمية نشاطه والمتمثل في تعبئة ما امكن من ادخار العائلات والإفراد على الحصول على القروض العقارية وذلك بتقديم مساعدات لذوي الدخل المتوسط والضعيف من هذا الوصول إلى اكبر نسبة تمويلية للحصول على أكبر عائد بأقل مخاطرة ، حيث يتم استنتاج ان عمل الوكالة محدود لم نلاحظ تطور كبير في تمويل السكنات خلال السنوات المعروضة.

الخطاتمة

تناول البحث بشقيه النظري والتطبيقي موضع البنوك التجارية والتي تلعب دورا أساسيا في تمويل الاقتصاد برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التنمية والتطور في مختلف المجالات، خصوصا فيما يتعلق بتمويل قطاع السكن والذي يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية بالتالي يؤدي إلى الاستقرار في شتى المجالات هذا ما جعل السلطات العمومية تولي اهتمام كبير لهذا القطاع بهدف تقليص نسبة العجز المتزايد في القطاع منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا. إذ تعتبر سياسة السكن المتبعة في الجزائر والتي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة بمثابة السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد يوما بعد يوم، نتيجة لارتفاع معدلات نمو السكاني وسوء توزيع المساكن الاجتماعية زيادة إلى ذلك قلة الموارد والإمكانيات المالية، علما بأن الاستثمار في مجال السكن يحتاج إلى موارد قصيرة ومتوسطة

وكذلك طويلة الأجل، إذ لا يمكن الحصول عليها إلا في نظام مالي متطور يعتمد على مساهمة فعالة للبنوك التجارية الجزائرية العمومية والخاصة في هذا المجال، وذلك لتمكين العائلات والأفراد من الحصول على سكن لائق، مما ساعد أيضا على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده.

وبعد الدراسة ومعالجة عناصر البحث ومحاولة الإحاطة بمختلف جوانبه يمكننا اختبار الفرضيات التي سقناها على النحو التالي:

الفرضية الأولى : تشير صحتها بأن تطور الجهاز البنكي يحقق التنمية في مجمل القطاعات ويساعد على تسهيل وتبسيط مختلف العمليات المالية للمقترضين كل هذا راجع لمدى التزامه والتخلي بالمبادئ المحكمة وتحقيق الأهداف المرجوة في مختلف القطاعات وخاصة في قطاع السكن.

الفرضية الثانية: يتطلب تحضير ودراسة حسب تطور النظام المالي والبنكي وتهيئة المحيط كما يتوقف على المكلفين بتحضير الملف وعلى مدى قدرتهم وخبرتهم في الميدان.

الفرضية الثالثة : تتمحور صحة هذه على أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة ادرار هو أول مؤسسة داعمة لقطاع السكن في البلدية من خلال تنفيذ إجراءات محكمة تسهل

عملية الاقتراض للأفراد مما أدى إلى زيادة الطلب على السكنات أدى ذلك إلى تنويعها وتلبية حاجات الأفراد ذوي الدخل المحدود.

ومن هنا يمكن الاستخلاص النتائج التالية والتي نذكرها فيما يلي:

- ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام البنكي
 - غياب سوق مالية تتميز بالمنافسة، مما يجعل تسيير البنوك العمومية التي تمنح قروض سكنية للأسر بارتفاع أسعار الفائدة.
 - الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن.
 - رداءة نوعية المساكن المعروضة مع ارتفاع أسعار تداولها.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ادرار له دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما خوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع إدارات المواطنين.
- إن خبرة عملاء الوكالة في تمويل السكن ساعد على تسيير أحسن للقروض السكنية على ضوء النتائج المتوصل لها والسابقة الذكر يمكننا تقديم التوصيات التالية :
- تدريس مقياس في الجامعات والمعاهد يتعلق باقتصاد السكن باعتباره عاملا مستقلا بحد ذاته
 - توفير عنصر السيولة على المدى الطويل للبنوك التجارية من خلال تفعيل وتطوير عملية التمويل.
 - تكوين متعهدين عقاريين ذوي خبرة وكفاءة عالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية.
 - تطوير صيغ الادخار السكنية والعمل بها على مختلف البنوك التجارية بهدف تكوين قاعدة مالية مريحة وكبيرة.
 - وضع إستراتيجية خاصة بتمويل السكنات تكون شاملة وطويلة المدى تتعلق بعرض ومنح القروض السكنية، وترقية الخدمات البنكية

المصادر والمرجع

قائمة المصادر والمراجع

المراجع بالعربية

1. اسماعيل محمد هاشم مبادئ الاقتصاد التحليلي ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت 1977
2. اياد عبد الفتاح النور ، المفاهيم والنظم الاقتصادية الحديثة ، الطبعة الثامنة ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، عماد ، 2015
3. بوخاري جمال الدين اصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي ، تخصص تنظيم إداري ، 2015
4. بوخاري جمال الدين ، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر ، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة الماستر أكاديمي تخصص تنظيم غداري 2015
5. ثروات عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري ، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري ، التشريعات المقارنة ، دار الجامعة الجديدة والتوزيع مصر 2007.
6. جمال جعيل ، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في تسيير شعبة تسيير مؤسسات ، جامعة الحاج لخضر باتنة 2010-2011
7. جيلالي عمران أزمة السكن ، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر : ترجمة عبد الغني بن منصور دار النور الجزائر ، 2000
8. الحاج طارق ، مبادئ التمويل الطبعة الاولى ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، الاردن ، 2002

9. حاو شتين ابتسام السياسة السكنية في الجزائر ، مقارنة بحالتي المغرب وتونس ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قسم علوم التسيير تخصص نقود ومالية ، جامعة الجزائر ، 2011/2012
10. حمزاوي حليلة دور البرامج السكنية في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر ، مذكرة الماستر في العلوم الاقتصادية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة 2015-2016
11. دليلة زرقة سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع تخصص علوم اجتماعية ، جامعة وهران ، 2015/2016
12. سارة علاق واميرة شادو ، دور البنوك في تمويل قطاع السكن ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر اكايمي علوم اقتصادية وعلوم تجارية ، جامعة حمة لخضر الوادي ، 2017/2018
13. سليمان بودياب ، اقتصاديات النقود والبنوك ، المؤسسات الجامعية للدراسات والتوزيع ،بيروت 1996
14. السيد الهواري ،اساسيات ادارة البنوك ، مكتبة عين شمس الجزائر ، 1983
15. شاكر القزويني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1992.
16. شوقي باهر ، قانون الرهن العقاري انجازات سكانية مستمرة المركز المصري لحقوق السكن مصر ، 2002
17. ضياء مجيد الموسوي ، الاقتصاد النقدي ، مؤسسة شباب الجامعة مصر ، 1998
18. طاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، الطبعة الرابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005

19. طاهر فاضل البياني ، ميرل روجي سماره ، الطبعة الاولى ، النقود والبنوك المتغيرات الاقتصادية المعاصرة ، دار وائل للنشر ، عمان الأردن 2013
20. عبد الحق ابو عتروس ، الوجيز في البنوك التجارية ، ديوان المطبوعات الجامعية جامعة منوري قسنطينة
21. عبد الرزاق سلام آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية الملتقى الدولي حول - أزمة قطاع السكن ففي الدول العربية وآفاق يومي 23 و24 ماي 2012
22. عبد الرؤوف عبد العزيز الجرادوي ، الإسكان في الكويت ، شركة كاظمة للنشر والتوزيع الكويت 1977
23. عبد القادر بلطاس : الاقتصاد المالي والمصرفي في السياسات الحديثة في تمويل قطاع السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2001 اثر الازمة الامريكية على الاقتصاد الجزائري على الاقتصاد الجزائري ، منشور على الموقع بتاريخ 2021/06/01
24. عبد القادر خليل ، مبادئ الاقتصاد النقدي والمصرفي ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 2014
25. عبد المجيد قدي :تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، المطبعة العمومية عنابة، الجزائر، 2002
26. قاسمي عائشة ، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الإجتماعي ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية تخصص بنوك نقود مالية ، جامعة ورقلة ، 2012-2013
27. قسيمة مفيدة ، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ، مذكرة ماستر ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2012
28. مصطفى يوسف كافي ، مبادئ العلوم الاقتصادية ، الطبعة الاولى ، دار الحامد للنشر والتوزيع ، 2015 ، عمان الأردن

29. منير ابراهيم الجندي ، إدارة البنوك التجارية ، الطبعة الثالثة ، المكتب العربي الحديث للنشر ، مصر 2002
30. منير ابراهيم هندي ، إدارة البنوك التجارية ، مدخل اتخاذ القرارات ، الطبعة الثالثة ، المكتب العربي الحديث ، الاسكندرية 2002
31. هيل عجمي الجنابئ ، رمزي ياسين يسع أرسلان ، النقود والمصاريف النظرية النقدية ، الطبعة الاولى ، دار وائل للنشر ، عمان الأردن ، 2009
- المراجع الاجنبية والمواقع :

Guide d'utilisation – CNEP Banque

J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968

Arthur M.Sullivan , Urban economics , Ed IRWIN Home wood , Boston MacMillan , America , 1990

Navitt Adam Adela, the economic problem of housing, –ed Landm, Me CA million England, 2001

. 2021/06/06 ، <http://www.bea.dz>

الملاحق

ملف قرض بناء مسكن

- ✓ شهادة ميلاد
- ✓ شهادة إقامة
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- ✓ شهادة العمـل
- ✓ شهادة عائلية للمتزوجين
- ✓ شهادة الأنتساب للضمان الاجتماعي
- ✓ كشف الراتب [ثلاثة أشهر الأخيرة]
- ✓ مجمل الأجر السنوي
- ✓ نسخة من عقد الملكية
- ✓ شهادة السلبية [المحافظة العقارية]
- ✓ رخصة البناء او التوسعة او التعلية
- ✓ شيك مشطوب
- ✓ كشف حساب لستة اشهر الأخيرة
- ✓ تقرير الخبير ARTS
- ✓ تقرير كمي و تقديري
- ❖ بالنسبة للبناء الريفي
- ✓ مقرر الإعانة
- ✓ كشف الحساب لبنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR
- ✓ دفتر الشروط
- ✓ تقرير كمي وتقديري [2 800 000.00]



DEMANDE DE PRELEVEMENT

AGENCE DE

CODE STRUCTURE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NOM DU CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PRENOM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

N° DOSSIER CREDIT / CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

N° COMPTE CC / CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

FAIT A _____ le _____

Signature

CADRE RESERVE AU CCP

DEMANDE ACCÉPTÉE OUI NON

MOTIF DU REJET :

(1) Surfer à mention naïve.



AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR CCP

AGENCE :

CODE STRUCTURE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NUMERO CCP A DEBITER | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NUMERO D.C.P. AGENCE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NOM DU CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PRENOM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Je soussigné (e) autorise le Chef de Centre des Cheques Postaux à débiter mon compte des sommes de prélevement établis à mon nom par le CNEP et ses centres y affilés.

Je déclare, en outre, que les relations bancaires concernent les centres de prélevement précités, seront effectuées de mon avis et le CNEP.

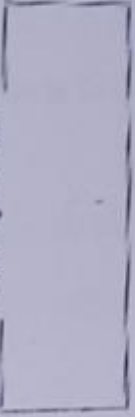
La présente autorisation demeure valide jusqu'à remaniement verbalisé par écrit dans 6 à 6 CNEP.

Je m'engage à retirer de mon compte, au 3 / mois, 13 jours avant la date d'échéance, une provision suffisante permettant le maintien de cet engagement.

FAIT A _____ le _____

Signature du client

Centre Agence CNEP





DEMANDE DE PRELEVEMENT

AGENCE DE

CODE STRUCTURE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NOM DU CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PRENOM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

N° DOSSIER CREDIT / CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

N° COMPTE CC / CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

FAIT A _____ le _____

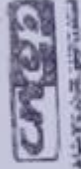
Signature

CADRE RESERVE AU CCP

DEMANDE ACCÉPTÉE OUI NON

MOTIF DU REJET :

(1) Surfer à mention écrite.



AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR CCP

AGENCE :

CODE STRUCTURE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NUMERO CCP A DEBITER | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NUMERO D.C.P. AGENCE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NOM DU CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PRENOM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Je soussigné (e) autorise le Chef de Centre des Cheques Postaux à débiter mon compte des sommes de prélevement établis à mon nom par le CNEP et ses centres y afférents.

Je déclare, en outre, que les relations bancaires concernent les centres de prélevement précitées, seront effectuées de mon avis et le CNEP.

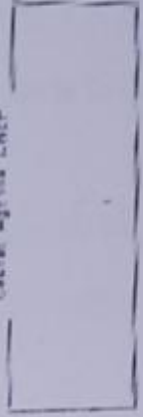
La présente autorisation demeure valable jusqu'à remaniement ou révoqué par courrier daté à le CNEP.

Je m'engage à retourner ce modèle, ou à y modifier, 15 jours avant la date d'échéance, une provision suffisante permettant le maintien de cet engagement.

FAIT A _____ le _____

Signature du client

Centre Agence CNEP



**AUTORISATION DE PRELEVEMENT
SUR COMPTE**

Je soussigné Mr.

Titulaire du compte chèque n° ouvert auprès de la CNEP-

Banque agence ADRAR, autorise celle-ci à prélever par le

Débit de mon compte le montant des mensualités dues au titre du remboursement du

Crédit 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.

Fait à Adrar le

شركة كبرى

DOMICILIATION IRREVOCABLE DE SALAIRE

Je soussigné (e)
Employé (e) au sein de votre organisme, vous prie de bien vouloir, à compter du moi
de procéder au virement du montant de ma rémunération
mensuelle, au crédit de mon compte
chèque N° ouvert auprès de la CNEP-Banque, agence
ADRAR.

Je déclare par ailleurs, que cette
domiciliation est irrévocable et ne pourra être, ni annulée, ni modifiée sans l'accord
préalable de la CNEP-Banque.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

Fait à ADRAR le

Décision de l'employeur (Cachet et signature)	Nom/Prénom
	Adresse Signature

TABLIER D'AMORTISSEMENT :

N° : 00000780

Prêteur : ~~XXXXXXXXXX~~

Adresse : ~~XXXXXXXXXX~~ ADRAR

Code postal : ~~XXXXXXXXXX~~

Objet : PRET CONST JEUNE NON EPARGNANT

Usage : CONSTRUCTION LOGEMENT INDIVIDU

Date de signature :

Montant du prêt :

Montant des débites :

Consolidation : 07/12/2016

Montant du prêt : 800 000.00

Montant des débites : 800 000.00

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

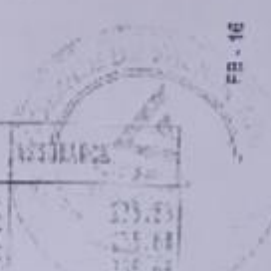
Montant du prêt : 399 457.10

Montant des débites : 399 457.10

Montant du prêt : 399 457.10



	PRINCIPAL	INTERET	TVA	MONT.ECHANCE	BONIFICAT	ASSURANCE
396401.82	3516.28	1037.24	0.00	4546.53	0.00	235.68
396133.80	3512.22	1034.57	0.00	4546.53	0.00	235.68
395864.97	3508.21	1031.70	0.00	4546.53	0.00	235.68
395597.26	3504.21	1028.82	0.00	4546.53	0.00	235.68
395329.61	3500.25	1025.96	0.00	4546.53	0.00	235.68
395062.00	3496.32	1023.08	0.00	4546.53	0.00	235.68
394794.44	3492.42	1020.21	0.00	4546.53	0.00	235.68
394526.93	3488.55	1017.30	0.00	4546.53	0.00	235.68
394259.48	3484.71	1014.41	0.00	4546.53	0.00	235.68
393992.08	3480.89	1011.54	0.00	4546.53	0.00	235.68
393724.73	3477.09	1008.68	0.00	4546.53	0.00	235.68
393457.43	3473.31	1005.84	0.00	4546.53	0.00	235.68
393190.18	3469.55	1003.01	0.00	4546.53	0.00	235.68
392922.98	3465.81	1000.19	0.00	4546.53	0.00	235.68
392655.83	3462.09	997.38	0.00	4546.53	0.00	235.68
392388.73	3458.39	994.58	0.00	4546.53	0.00	235.68
392121.68	3454.71	991.79	0.00	4546.53	0.00	235.68
391854.68	3451.05	989.01	0.00	4546.53	0.00	235.68
391587.73	3447.41	986.24	0.00	4546.53	0.00	235.68
391320.83	3443.79	983.48	0.00	4546.53	0.00	235.68
391053.98	3440.19	980.73	0.00	4546.53	0.00	235.68
390787.18	3436.61	978.00	0.00	4546.53	0.00	235.68
390520.43	3433.05	975.28	0.00	4546.53	0.00	235.68
390253.73	3429.51	972.57	0.00	4546.53	0.00	235.68
390000.00	3426.00	970.00	0.00	4546.53	0.00	235.68



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جدول قيد رهـن

إيداع:

المحافظة العقارية:

وزارة المالية

السنوية العامة الاملاك الواسية
مديرية المقتضى العقاري

ولاية:

المدى التصري:

رقم:

محافظة:

رقم:

تاريخ:



قيد رهـن: عقاري قانوني درجة أولى

ذو أثر (1)

معفى من التجديد لمدة 10 - 30 سنة أو إلى غاية (1) 35 سنة

طبقاً لـ: المرسوم 47/77 المؤرخ في 19/02/1977

المواطن بـ:

من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط التائن مقرة الرئيسي 42

شارع خليفة بوخالفة الجزائر العاصمة (الوكالة المحلية ادرار).

بمقتضى

سند الدين عقد رقم 2010/39 بتاريخ 2010/10/19

المحرر من طرف الوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بولاية ادرار العبرم

طرفها من جهة ومن جهة أخرى السيد: ~~.....~~ الذي يتعهد فيه المصفا

بالأمر بالموافقة ~~.....~~ كما ذكر في ذلك

لفائدة

(الدائن)

وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لولاية ادرار شار

عيشاوي محمد والتمثلة في هذا الجدول من طرف السيد: ~~.....~~ مدير

طبقاً لمقرر التعيين رقم 2003/75 الصادر بتاريخ ~~.....~~ 2003/04/14

جدول قيد رهـن

مبلغ الدين	إيداع:	المحافظة العقارية:	وزارة المالية
.....	رقم:	السنوية المادة الأمانة الواسية
فرسة:	محدد:	مادة المادة القلاري
.....	رقم:	ولاية:
.....	تاريخ:	مدة التصري:



إطار مخصص
للمحافظ العقاري
للتأشير

قيد رهـن: عقاري قانوني درجة أولى
ذو أثر (أى 1)

معفى من التجديد لمدة 10-30 سنة أو إلى غاية (1) 35 سنة
طبقاً لـ: المرسوم 47/77 المؤرخ في 19/02/1977

المواطن بـ:

من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتدائن مقره الرئيسي 42
شارع خليفة بوخلفه الجزائر العاصمة (الوكالة المحلية ادرار).

بمقتضى

سند الدين عقد رقم 2010/39 بتاريخ 2010/10/19

المحرر من طرف الوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بولاية ادرار المبرم من
طرفها من جهة ومن جهة أخرى السيد: ~~.....~~ الذي يتعهد فيه المعنى
بالأمر بالموافقة ~~.....~~ كما ذكر في ذلك

لغائده

(الدائن)

وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لولاية ادرار شارع
عيشاوي محمد والمتمثلة في هذا الجدول من طرف السيد: ~~.....~~ مديراً
طبقاً لمقرر التعيين رقم 2003/75 الصادر بتاريخ 2003/04/14 .

ضد

(المالك المدين و/ أو الكفيل)

السيد: ~~.....~~ المولود في لغانح فيفري سنة ألف وتسعمائة وتسعة وسبعون
(~~.....~~) ببوفادي قوغيل ادرار . جزائري الجنسية والساكن ببوفادي منطيط ولاية
ادرار الحامل رخصة السياقة رقم 00872 المسلمة بتاريخ 2006/10/02 عن دائرة بلنسة
نسخة تالية سلمت بتاريخ 2007/10/10 بدائرة قوغيل ولا ~~.....~~ ادرار .

الصفحة الأولى



CAISSE NATIONALE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE

« Société par actions » au capital de 14.000.000.000,00 DA

Siège social : 42, rue Khelifa Boukhalfa Alger

Réseau : ORAN CENTRE

Agence : ADRAR

Réf : /10/AWA

ORDRE DE MOBILISATION DE CREDIT

Numéro Client Crédit : 000 Catégorie de Crédit POC

Nom et Prénom ~~SAGUER AHMED~~

Montant du Crédit Accordé : 8 00 000.00 DA

N° tranche à débloquent TRANCHE UNIQUE Montant à débloquent : 8 00 000.00 DA

Compte à créditer : Agence : ADRAR N° Compte : ~~220 449 001 1895 42~~

Code/Structure : ~~021~~

Total des sommes débloquentées y compris la présente tranche 8 00 000.00 DA

Conclusions du rapport technique sur l'avancement des travaux ou sur le bien à financer :

44% DES TRAVAUX REALISES SELON LE RAPPORT D'EXPERTISE

LE CHARGE DE CREDIT
SAGUER AHMED

Le Directeur d'Agence

SAGUER Ahmed
Chef de Service Crédit

Article 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de l'intégralité des sommes dues, devenues exigibles au principal, intérêts et autres frais et taxes, le prêteur se réserve le droit d'exiger, sur simple mise en demeure par lettre recommandée, dans un délai de quinze (15) jours, le remboursement immédiat des sommes restant dues.

Article 17 : RESILIATION

Sans préjudice de poursuites judiciaires, le prêteur peut, de plein droit, résilier la présente convention, sans mise en demeure ni recours en justice et sans que l'emprunteur puisse réclamer le remboursement des taxes, droits et primes versés, en cas d'inexécution partielle ou totale, par l'emprunteur, de l'une quelconque des obligations de la présente convention.

Outre les causes de résiliation prévues dans la présente convention, le prêteur se réserve le droit d'exiger le remboursement immédiat des sommes qui lui sont dues pour une cause quelconque, et quoique non exigible, dans les cas suivants:

- Au cas où il serait relevé que les informations fournies par l'emprunteur sont erronées et dénuées de tout fondement.
- En cas de détérioration ou dépréciation pour quelque cause que ce soit des biens objet de la garantie souscrite en vertu de l'article 8 de la présente convention.
- En cas de détournement de l'objet initial du crédit tel que défini à l'article 1 de la présente convention.
- En cas de non utilisation du crédit consenti dans un délai de six (6) mois à compter de la date de la décision d'octroi de crédit.

Article 18 : DROITS ET TAXES

Les droits, taxes et impôts de toute nature et les frais afférents à la présente convention ou qui en seraient la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par l'emprunteur.

Article 19 : REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention sera réglé à l'amiable.

A défaut, le litige sera soumis au tribunal compétent.

Article 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile à:

- Pour le prêteur : ~~BOUFADI TAMTIT ADRAR~~
- Pour l'emprunteur : BOUFADI TAMTIT ADRAR

Article 21 ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur dès sa signature par les deux (02) parties.

Fait à ADRAR le :

التسجيل والتوقيع والتأريخ
 للتوقيع
 2010
 1351

Pour l'emprunteur

Pour le prêteur

[Handwritten signature]
 Boufadi Tamtiti

[Handwritten signature]
 Boufadi Tamtiti



[Handwritten signature]
 LE DIRECTEUR D'AGENCE
 A. BARMATI

Article 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de l'intégralité des sommes dues, devenues exigibles au principal, intérêts et autres frais et taxes, le prêteur se réserve le droit d'exiger, sur simple mise en demeure par lettre recommandée, dans un délai de quinze (15) jours, le remboursement immédiat des sommes restant dues.

Article 17 : RESILIATION

Sans préjudice de poursuites judiciaires, le prêteur peut, de plein droit, résilier la présente convention, sans mise en demeure ni recours en justice et sans que l'emprunteur puisse réclamer le remboursement des taxes, droits et primes versés, en cas d'inexécution partielle ou totale, par l'emprunteur, de l'une quelconque des obligations de la présente convention.

Outre les causes de résiliation prévues dans la présente convention, le prêteur se réserve le droit d'exiger le remboursement immédiat des sommes qui lui sont dues pour une cause quelconque, et quoique non exigible, dans les cas suivants:

- Au cas où il serait relevé que les informations fournies par l'emprunteur sont erronées et dénuées de tout fondement.
- En cas de détérioration ou dépréciation pour quelque cause que ce soit des biens objet de la garantie souscrite en vertu de l'article 8 de la présente convention.
- En cas de détournement de l'objet initial du crédit tel que défini à l'article 1 de la présente convention.
- En cas de non utilisation du crédit consenti dans un délai de six (6) mois à compter de la date de la décision d'octroi de crédit.

Article 18 : DROITS ET TAXES

Les droits, taxes et impôts de toute nature et les frais afférents à la présente convention ou qui en seraient la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par l'emprunteur.

Article 19 : REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention sera réglé à l'amiable.

A défaut, le litige sera soumis au tribunal compétent.

Article 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile à:

- Pour le prêteur : ~~BOUFADI TAMTIT ADRAR~~
- Pour l'emprunteur : BOUFADI TAMTIT ADRAR

Article 21 ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur dès sa signature par les deux (02) parties.

Fait à ADRAR le :

التسجيل والتوقيع والتأريخ
 للتوقيع
 2010
 1351

Pour l'emprunteur

Pour le prêteur

[Handwritten signature]
 Boufadi Tamtiti

[Handwritten signature]
 Boufadi Tamtiti



[Handwritten signature]
 LE DIRECTEUR D'AGENCE
 A. BARMATI

(Cas d'un remboursement à échéance variable)

Le crédit sera amortissable en (nombre) versements mensuels, comprenant une part d'amortissement en principal constant de (.....DA) majoré des intérêts au taux fixé à l'article 03 ci-dessus calculés sur la fraction du capital restant à rembourser, et de la prime mensuelle du Fonds de garantie. Le premier règlement fixé à (.....DA) au titre de remboursement venant à échéance le vingt-cinquième (25^{ème}) mois suivant la date de signature de la convention de crédit, ce qui commandera la date et le montant des autres règlements.

Le remboursement peut intervenir, sur la demande de l'emprunteur, avant l'expiration de la période de différer.

Les versements au titre de remboursement s'effectuent suivant l'une des modalités ci-après :

- Par prélèvement automatique sur le compte bancaire de l'emprunteur ouvert, à cet effet, auprès des guichets de la CNEP/Banque.
- Par prélèvement d'office sur le compte courant postal, compte bancaire de l'emprunteur.

A cet effet, l'emprunteur donnera, par note séparé, remis au prêteur ordre au tenant de son compte bancaire ou postal de régler, par débit de son compte, les échéances à bonne date. En outre, il s'engage à assurer une couverture préalable, suffisante et disponible de son compte.

Article 12 : REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

L'emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation tout ou partie du crédit consenti. Dans le cas d'un remboursement partiel, dont le montant est supérieur à douze (12) échéances, un nouvel échéancier sera établi.

Article 13 : PENALITE DE RETARD

Tout retard dans le paiement des sommes exigibles, du fait de l'emprunteur, entraînera, de plein droit et sans mise en demeure préalable, le paiement, par l'emprunteur, d'intérêts, au titre des pénalités de retard, calculés au taux de 2 % en sus du taux débiteur non épargnant.

Article 14 : CLAUSE PENALE

Dans le cas où le prêteur, pour arriver au recouvrement de sa créance, serait obligé d'introduire une instance judiciaire ou d'engager une procédure quelconque, il aura droit à une indemnité de 5 % du montant de la créance à recouvrer, sans préjudice des taxes, honoraires et frais occasionnés par les procédures judiciaires et/ou extrajudiciaires.

Article 15 : FORCE MAJEURE

Toute circonstance indépendante de la volonté des parties, imprévisible, insurmontable et irrésistible survenant postérieurement à la date d'entrée en vigueur des obligations contractuelles et faisant obstacle à leur exécution normale, est considérée comme cas de force majeure.

La partie désireuse de se prévaloir d'un cas de force majeure devra le notifier par écrit, à l'autre partie dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa survenance.

L'emprunteur, et le co-emprunteur (ou la caution) s'engage(ent) à payer les primes d'assurance (calculées) sur le montant du crédit accordé dès la mobilisation du prêt et à maintenir valides cette (ces) assurance(s), jusqu'à extinction de la créance.

En cas de période de différé de remboursement, le paiement de la provision (12 primes) doit se faire dès la mobilisation de la première tranche. Le montant de la prime est calculée sur la base de la totalité du prêt accordé. Pour toute la période de différé le capital restant dû est égal au capital assuré. En cas de sinistre pendant cette période, l'assurance versera une indemnité égale au capital assuré. L'indemnité versée par CARDIF servira à rembourser le prêt mobilisé et tout autres frais dus à la banque et l'excédent éventuel sera versé à l'assuré en vie dans le cas de la co-débiton ou à défaut aux ayants droit de l'assuré décédé.

A la consolidation du prêt, la prime d'assurance sera recalculée sur la base du montant mobilisé.

L'emprunteur et le co-emprunteur (ou la caution) s'engage(ent) à payer la(les) prime(s) d'assurance(s) calculée(s) sur le montant du crédit accordé dès la mobilisation du prêt et à maintenir valide(s) cette (ces) assurance (s) jusqu'à extinction de la créance.

Le non renouvellement de la police d'assurance de l'Emprunteur et co-emprunteur (ou la caution) éventuellement entraîne, de plein droit, la résiliation de la présente convention et le remboursement intégral et immédiat du crédit utilisé, majoré des intérêts échus et autres frais.

Tout sinistre doit être déclaré à l'assureur par écrit selon les conditions précises dans la notice d'information relatives aux conditions générales de la convention de groupe souscrite par la CNEP/BANQUE auprès de CARDIF El Djazair.

Article 10 REMBOURSEMENT DES INTERETS INTERCALAIRES :

La somme prêtée produira, pendant la période de différé, des intérêts décomptés à compter du jour du versement de chaque tranche, au taux désigné à l'article 03, payable 30 jours à partir de la date de déblocage de chaque tranche.

Article 11 : REMBOURSEMENT DU CREDIT

(Cas d'un remboursement à échéance constante)

Le crédit sera amortissable en (48) mois, versements mensuels constants de (4 996.62 DA) chacun, comprenant une part d'amortissement en principal ainsi que des intérêts au taux fixé à l'article 03 ci-dessus calculés sur la fraction du capital restant à rembourser, et de la prime mensuelle du Fonds de garantie. Le premier règlement au titre du remboursement venant à échéance le trentième (30^{ème}) jour après la date d'expiration de la période du différé tel que défini à l'article 5 ci-dessus, ce qui commènera la date des autres règlements.

Le remboursement peut intervenir, sur la demande de l'emprunteur, avant l'expiration de la période de différé.

Les versements au titre de remboursement s'effectuent suivant l'une des modalités ci-après :

- Par prélèvement automatique sur le compte bancaire de l'emprunteur ouvert, à cet effet, auprès des guichets de la CNEP/Banque.
- Par prélèvement d'office sur le compte courant postal, et/ou compte bancaire de l'emprunteur.

A cet effet, l'emprunteur donnera, par acte séparé, remis au prêteur, ordre au tenant de son compte bancaire ou postal de régler, par débit de son compte, les échéances à bonne date. En outre, il s'engage à assurer une couverture préalable, suffisante et disponible de son compte.

L'emprunteur, et le co-emprunteur (ou la caution) s'engage(ent) à payer les primes d'assurance (calculées) sur le montant du crédit accordé dès la mobilisation du prêt et à maintenir valides cette (ces) assurance(s), jusqu'à extinction de la créance.

En cas de période de différé de remboursement, le paiement de la provision (12 primes) doit se faire dès la mobilisation de la première tranche. Le montant de la prime est calculée sur la base de la totalité du prêt accordé. Pour toute la période de différé le capital restant dû est égal au capital assuré. En cas de sinistre pendant cette période, l'assurance versera une indemnité égale au capital assuré. L'indemnité versée par CARDIF servira à rembourser le prêt mobilisé et tout autres frais dus à la banque et l'excédent éventuel sera versé à l'assuré en vie dans le cas de la co-débiton ou à défaut aux ayants droit de l'assuré décédé.

A la consolidation du prêt, la prime d'assurance sera recalculée sur la base du montant mobilisé.

L'emprunteur et le co-emprunteur (ou la caution) s'engage(ent) à payer la(les) prime(s) d'assurance(s) calculée(s) sur le montant du crédit accordé dès la mobilisation du prêt et à maintenir valide(s) cette (ces) assurance (s) jusqu'à extinction de la créance.

Le non renouvellement de la police d'assurance de l'Emprunteur et co-emprunteur (ou la caution) éventuellement entraîne, de plein droit, la résiliation de la présente convention et le remboursement intégral et immédiat du crédit utilisé, majoré des intérêts échus et autres frais.

Tout sinistre doit être déclaré à l'assureur par écrit selon les conditions précises dans la notice d'information relatives aux conditions générales de la convention de groupe souscrite par la CNEP/BANQUE auprès de CARDIF El Djazair.

Article 10 REMBOURSEMENT DES INTERETS INTERCALAIRES :

La somme prêtée produira, pendant la période de différé, des intérêts décomptés à compter du jour du versement de chaque tranche, au taux désigné à l'article 03, payable 30 jours à partir de la date de déblocage de chaque tranche.

Article 11 : REMBOURSEMENT DU CREDIT

(Cas d'un remboursement à échéance constante)

Le crédit sera amortissable en (48) mois, versements mensuels constants de (4 996.62 DA) chacun, comprenant une part d'amortissement en principal ainsi que des intérêts au taux fixé à l'article 03 ci-dessus calculés sur la fraction du capital restant à rembourser, et de la prime mensuelle du Fonds de garantie. Le premier règlement au titre du remboursement venant à échéance le trentième (30^{ème}) jour après la date d'expiration de la période du différé tel que défini à l'article 5 ci-dessus, ce qui commènera la date des autres règlements.

Le remboursement peut intervenir, sur la demande de l'emprunteur, avant l'expiration de la période de différé.

Les versements au titre de remboursement s'effectuent suivant l'une des modalités ci-après :

- Par prélèvement automatique sur le compte bancaire de l'emprunteur ouvert, à cet effet, auprès des guichets de la CNEP/Banque.
- Par prélèvement d'office sur le compte courant postal, et/ou compte bancaire de l'emprunteur.

A cet effet, l'emprunteur donnera, par acte séparé, remis au prêteur, ordre au tenant de son compte bancaire ou postal de régler, par débit de son compte, les échéances à bonne date. En outre, il s'engage à assurer une couverture préalable, suffisante et disponible de son compte.

Article 7: MOBILISATION DU CREDIT

La mobilisation du crédit est subordonnée à la production, par le prêteur, des documents suivants:

- Bordereau d'inscription d'une hypothèque légale de premier (1^{er}) rang au profit du prêteur sur le terrain d'assiette et la construction à édifier.
- Police d'assurance souscrite, au profit du prêteur, auprès d'un organisme assureur, couvrant le risque d'incendie et le risque individuel (le cas échéant)
- Police d'assurance souscrite, au profit du prêteur, auprès d'un organisme assureur, couvrant le risque individuel de la caution (le cas échéant)

Le crédit, objet de la présente convention, sera libéré dans le compte chèque de l'emprunteur ouvert auprès de la CNEP/Banque, N°220 140 0011895/11 Tranche UNIQUE.
8 000 000.00 DA, Huit Cent Mille DA.

- Dinars sur présentation d'une attestation d'ouverture de chantier
- dinars sur présentation d'un rapport technique d'évaluation, attestant le début des gros travaux.
- dinars sur présentation d'un rapport technique d'évaluation, attestant l'achèvement des gros travaux.

Les rapports techniques d'évaluation, cités à l'alinéa ci-dessus, doivent être établis et signés soit par un architecte ou un bureau d'études agréés par la CNEP/Banque.

Article 8 : GARANTIE

Pour sûreté et garantie du remboursement du crédit présentement consenti ainsi que les intérêts, taxes, charges, commissions et impôts, l'emprunteur affecte au profit du prêteur, qui accepte, une hypothèque de 1^{er} rang sur le terrain d'assiette et la construction qui y sera édifiée. Telle que la dite propriété se trouve, se poursuit et se comporte avec toutes ses dépendances actuelles et éventuelles, les servitudes actives et passives, utilités, appartenances, aisances, et annexes sans aucune exception ni réserve.

En cas de détérioration ou de dépréciation pour quelque cause que ce soit des biens affectés en garantie, le prêteur se réserve le droit d'exiger une autre garantie d'une valeur équivalente.

Article 9 : ASSURANCES, DECES ET INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE

Dès la mobilisation du prêt et durant toute la durée du crédit, l'emprunteur et co-emprunteur (ou la caution éventuellement), devra (ont) séparément, et chacun pour le montant du crédit, contracter, adhère (ent) au contrat groupe d'assurance contre les risques décès et invalidité absolue et définitive souscrit auprès de CARDIF EL DJAZAIR au bénéfice du prêteur (CNEP/BANQUE) aux conditions suivantes :

- L'emprunteur principal :Taux de couverture 100% :Montant de la prime mensuelle 472.00 DA
- Co-emprunteur /caution :Taux de couverture... %Montant de la prime mensuelle ... DA

L'emprunteur et le co-emprunteur (ou caution) doit (vent) s'acquitter dès la mobilisation du prêt de 12 primes d'assurance mensuelle constituant une provision permettant de couvrir d'éventuels retards dans le règlement des échéances de crédit.

Article 7: MOBILISATION DU CREDIT

La mobilisation du crédit est subordonnée à la production, par le prêteur, des documents suivants:

- Bordereau d'inscription d'une hypothèque légale de premier (1^{er}) rang au profit du prêteur sur le terrain d'assiette et la construction à édifier.
- Police d'assurance souscrite, au profit du prêteur, auprès d'un organisme assureur, couvrant le risque d'incendie et le risque individuel (le cas échéant)
- Police d'assurance souscrite, au profit du prêteur, auprès d'un organisme assureur, couvrant le risque individuel de la caution (le cas échéant)

Le crédit, objet de la présente convention, sera libéré dans le compte chèque de l'emprunteur ouvert auprès de la CNEP/Banque, N°220 140 0011895/11 Tranche UNIQUE.
8 000 000.00 DA, Huit Cent Mille DA.

- Dinars sur présentation d'une attestation d'ouverture de chantier
- dinars sur présentation d'un rapport technique d'évaluation, attestant le début des gros travaux.
- dinars sur présentation d'un rapport technique d'évaluation, attestant l'achèvement des gros travaux.

Les rapports techniques d'évaluation, cités à l'alinéa ci-dessus, doivent être établis et signés soit par un architecte ou un bureau d'études agréés par la CNEP/Banque.

Article 8 : GARANTIE

Pour sûreté et garantie du remboursement du crédit présentement consenti ainsi que les intérêts, taxes, charges, commissions et impôts, l'emprunteur affecte au profit du prêteur, qui accepte, une hypothèque de 1^{er} rang sur le terrain d'assiette et la construction qui y sera édifiée. Telle que la dite propriété se trouve, se poursuit et se comporte avec toutes ses dépendances actuelles et éventuelles, les servitudes actives et passives, utilités, appartenances, aisances, et annexes sans aucune exception ni réserve.

En cas de détérioration ou de dépréciation pour quelque cause que ce soit des biens affectés en garantie, le prêteur se réserve le droit d'exiger une autre garantie d'une valeur équivalente.

Article 9 : ASSURANCES, DECES ET INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE

Dès la mobilisation du prêt et durant toute la durée du crédit, l'emprunteur et co-emprunteur (ou la caution éventuellement), devra (ont) séparément, et chacun pour le montant du crédit, contracter, adhère (ent) au contrat groupe d'assurance contre les risques décès et invalidité absolue et définitive souscrit auprès de CARDIF EL DJAZAIR au bénéfice du prêteur (CNEP/BANQUE) aux conditions suivantes :

- L'emprunteur principal : Taux de couverture 100% : Montant de la prime mensuelle 472.00 DA
- Co-emprunteur /caution : Taux de couverture... % Montant de la prime mensuelle ... DA

L'emprunteur et le co-emprunteur (ou caution) doit (vent) s'acquitter dès la mobilisation du prêt de 12 primes d'assurance mensuelle constituant une provision permettant de couvrir d'éventuels retards dans le règlement des échéances de crédit.

Article 1 : OBJET

La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance consent à MR ~~XXXXXXXXXXXX~~ qui accepte en s'obligeant à exécuter les clauses et conditions de la présente convention, un crédit destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation sis à BOUFADI commune TAMANTIT Wilaya ADRAR

Article 2 : MONTANT DU CREDIT

Le montant du crédit, objet de la présente convention, est arrêté à la somme de 800 000.00 DA
Un Huit cent mille DA.

Le prêteur retiendra sur le montant du crédit :

- Une somme de (10 000.00.DA) représentant les frais d'études et de gestion du crédit.

Article 3 : TAUX D'INTERET

Le crédit présentement accordé produit en faveur du prêteur un intérêt calculé au taux de : 6,7%.
Le taux d'intérêt, fixé ci-dessus, est révisable en fonction de l'évolution des conditions de banque et dans les limites fixées par l'organisme professionnel représentatif des banques et établissements financiers.

La révision portera sur les encours non remboursés et/ou la partie du crédit non encore utilisée à l'exclusion des échéances de retard. Elle est appliquée lorsque la variation est égale ou supérieure à un quart (0,25%) de points sans qu'elle puisse excéder, au maximum, en hausse ou en baisse, cinq (05) points.

L'emprunteur sera avisé par lettre recommandée avec accusé de réception de toute modification du taux d'intérêt.

En cas de non acceptation, l'emprunteur sera tenu de rembourser l'intégralité des sommes dues au titre de la présente convention.

Article 4 : DUREE DU CREDIT

Le présent crédit est consenti pour une durée de 19 ans

Article 5 : DIFFERE DE REMBOURSEMENT

Un différé de remboursement est accordé à l'emprunteur. Ce différé ne pourra excéder : 36. Mois à compter de la date du premier tirage de fonds.

La durée du différé est déduite de celle du crédit telle que fixée à l'article 4 ci-dessus

Article 6 : DESTINATION DU CREDIT.

Le présent crédit est consenti exclusivement à la réalisation de l'achat d'un habitation visée à l'article 1 ci-dessus.

Le prêteur se réserve le droit de contrôler, à tout moment et par tous les moyens qu'il juge nécessaire, la destination effective du crédit. L'emprunteur ne peut en aucun cas et sous aucun prétexte, faire obstruction ou retarder l'exercice par le prêteur de son droit de contrôle sans préjudice des poursuites légales le détournement par l'emprunteur de tout ou partie du crédit de sa destination initiale, fixée à l'alinéa premier ci-dessus

Entraîne, de plein droit, la résiliation de la présente convention et le remboursement intégral et immédiat, par l'emprunteur, du crédit utilisé majoré des intérêts intercalaires

6

CONVENTION DE CREDIT

(CONSTRUCTION) N°39 /2010

ENTRE

La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance, par abréviation " CNEP-Banque ", ayant son siège social au 42, rue Khelifa Boukhalfa Alger, représentée par : Monsieur ~~BOUFADI~~ ~~BOUFADI~~ agissant en qualité de DIRECTEUR D'AGENCE CNEP/BANQUE..... ADRAR....., ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-dessous dénommée << Le Prêteur >>

D'une part,

ET

MR. ~~BOUFADI~~ NE (E) LE ~~BOUFADI~~ A BOUFADI FENOUGHIL, ADRAR
et demeurant : BOUFADI TAMANIII ADRAR,
Pièce d'identité CIN N° 093395 délivrée le 17/09/2003 à DAIRA FENOUGHIL ADRAR
Ci-après dénommé << L'emprunteur >>

D'autre part,

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :



CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE

« Société par actions » au capital de 14.000.000.000,00 DA

Siège social : 42, rue Khelifa Boukhalfa Alger

Réseau : Oran Centre

Agence : Adrar

Réf : N° 10AWA

A Adrar, le 19/10/2010

DECISION D'OCTROI DE CREDIT

- Vu la décision réglementaire n° 227 du 15/03/2000 régissant l'activité crédit hypothécaire aux particuliers.
- Vu la décision n°75 du 14/04/2003 portant nomination de Mr BARMATI ABDELKARIM en qualité de DIRECTEUR d'agence CNEP/Banque d'Adrar.
- Vu la demande formulée par MR LAABED MILOUD le comité de Crédit Agence réuni le 19/10/2010, et sur procès verbal N°41/10 en date 19/10/2010.

DECIDE

Article 1 : Il est consenti à MR ~~BOUFADI FENOUGHIL~~,

Né le : 01/02/1979A BOUFADI FENOUGHIL ADRAR

Un prêt à La construction d'un logement d'un montant de 800 000,00 DA

Soit en lettres : Huit Cent Mille Dinars Algériens

Pour une durée de 39 ans dont différé 36 mois, le taux d'intérêt

Applicable au présent prêt est de 6, %

Article 2 : Le présent prêt ne pourra être mobilisé qu'après accomplissement

Des formalités contractuelles et le recueil des garanties :

Le Responsable de Crédit

SAGUER Ahmed
Chef de Service Crédit

Le Directeur d'Agence

A. BARMATI
LE DIRECTEUR D'AGENCE
A. BARMATI

Comités de Crédit

Réseau : ORAN CENTRE

Agence : 421 ADRAR

Nom et prénoms : LAABED MILOUD

Né(e) le : 01/02/1979 (31 Ans)

Catégorie de prêt : Construction d'une habitation individuelle

Formule 'Jeune'

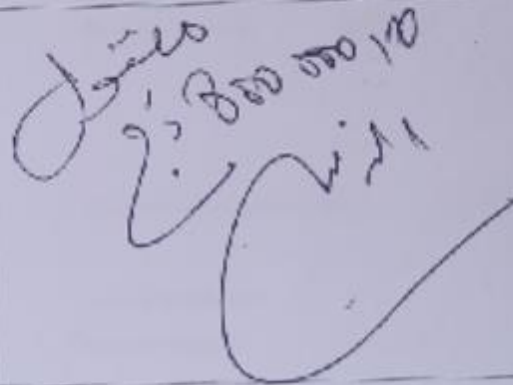
Montant du crédit à accorder : 800 000,00 DA

Comité(s)

Avis et Décisions


A. SAGUER Ahmed
Chef de Service Crédit

[أغيا د.]

مستقر
800 000 / 10


Avis favorable pour accorder



LE DIRECTEUR D'AGENCE
A. BARMATI

CAPACITE DE REMBOURSEMENT

Total capacité de remboursement : 10 500,31 DA

COUVERTURE ASSURANCE

Taux de couverture : 100 %

INTERETS ACQUIS

Livrets d'épargne L.E.L.		C. P. T.		Livrets d'épargne L.E.P.		Cessions			
Date ouvrir	Montant	Date souso	Montant	Date ouvrir	Montant	Quantité	Grds	Date ouvrir	Montant
	0,00		0,00		0,00				0,00
	0,00		0,00		0,00				0,00
	0,00		0,00		0,00				0,00
Total :	0,00	Total :	0,00	Total :	0,00	Total :			0,00
Total intérêts L.E.L. :			0,00 DA	Total intérêts L.E.P. :			0,00 DA		

CREDIT A OCTROYER

EPARGNANT L.E.L.

Montant : 0,00 DA
 Durée :
 Taux :
 Différé :
 Echéance : 0,00 DA
 Assurance : 0,00 DA
 Intérêts intercalaires : 0,00 DA
 Mensualité : 0,00 DA

EPARGNANT L.E.P.

Montant : 0,00 DA
 Durée :
 Taux :
 Différé :
 Echéance : 0,00 DA
 Assurance : 0,00 DA
 Intérêts intercalaires : 0,00 DA
 Mensualité : 0,00 DA

NON EPARGNANT

Montant : 800 000,00 DA
 Durée : 39
 Taux : 6,00
 Différé : 35 Mois
 Echéance : 4 524,62 DA
 Assurance : 472,00 DA
 Intérêts intercalaires : 144 000,00 DA
 Mensualité : 4 996,62 DA

BONIFIE

Montant : 0,00 DA
 Durée :
 Taux :
 Différé :
 Echéance : 0,00 DA
 Assurance : 0,00 DA
 Intérêts intercalaires : 0,00 DA
 Mensualité : 0,00 DA

Montant du crédit à accorder :

800 000,00 DA

Mensualité :

4 996,62 DA

Réseau : GRAN CENTRE
Structure : 421 ADRAR

Date d'effet : #Nom ?

Fiche Technique Crédit

PRÊT			
Catégorie de prêt	: Construction d'une habitation individuelle	Formule 'Jeune'	
Montant estimé	: 1 642 490,00 DA		
Type de prêt	: Initial		
OBJET DU PRÊT			
Promoteur	: UCWENT	Objet du permis	: ICRBAH
Site	: BOUFADI TAMANTITE ADRAR	Site	:
Typologie	: F 03		
Surface	: 300,00 m ²	Surface	: 0,00 m ²
Coût	: 642 490,00 DA	Coût	: 0,00 DA
POSTULANT			
Nom et prénoms	: BOUFADI TAMANTITE	Lieu de résidence	: National
Date de naissance	: 01/02/1979 (31 Ans)	Revenu mensuel	: 35 001,03
Lieu de naissance	: BOUFADI TAMANTITE ADRAR		
Qualité professionnelle	: Salaré		
Profession	: FCNCT		
Employeur	: MDN	Capacité de remboursement	: 10 500,31 DA
CODEBITEUR			
Nom et prénoms	:	Lieu de résidence	:
Date de naissance	:	Revenu mensuel	: 0,00
Lieu de naissance	:		
Qualité professionnelle	:		
Profession	:		
Employeur	:	Capacité de remboursement	: 0,00 DA
CAUTION			
Lien de parenté	:		
Nom et prénoms	:		
Date de naissance	:	Revenu mensuel	: 0,00 DA
Lieu de naissance	:		
Profession	:		
Employeur	:	Montant de la caution	: 0,00 DA

Réseau : GRAN CENTRE
Structure : 421 ADRAR

Date d'effet : #Nom ?

Fiche Technique Crédit

PRÊT			
Catégorie de prêt	: Construction d'une habitation individuelle	Formule 'Jeune'	
Montant estimé	: 1 642 490,00 DA		
Type de prêt	: Initial		
OBJET DU PRÊT			
Promoteur	: <u>UCWENT</u>	Objet du permis	: <u>ICRBAH</u>
Site	: BOUFADI TAMANTITE ADRAR	Site	:
Typologie	: F 03		
Surface	: 300,00 m ²	Surface	: 0,00 m ²
Coût	: 642 490,00 DA	Coût	: 0,00 DA
POSTULANT			
Nom et prénoms	: BOUFADI TAMANTITE	Lieu de résidence	: National
Date de naissance	: 01/02/1979 (31 Ans)	Revenu mensuel	: 35 001,03
Lieu de naissance	: BOUFADI TAMANTITE ADRAR		
Qualité professionnelle	: Salaré		
Profession	: FCNCT		
Employeur	: MDN	Capacité de remboursement	: 10 500,31 DA
CODEBITEUR			
Nom et prénoms	:	Lieu de résidence	:
Date de naissance	:	Revenu mensuel	: 0,00
Lieu de naissance	:		
Qualité professionnelle	:		
Profession	:		
Employeur	:	Capacité de remboursement	: 0,00 DA
CAUTION			
Lien de parenté	:		
Nom et prénoms	:		
Date de naissance	:	Revenu mensuel	: 0,00 DA
Lieu de naissance	:		
Profession	:		
Employeur	:	Montant de la caution	: 0,00 DA

CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE

« Société par actions » au capital de 14.000.000.000,00 DA

Siège social : 42, rue Khelifa Boukhalifa Alger

ORAN
ADRAR
/2010

Adrar le :

MR : ~~BOUFADI TAMANTIT~~
BOUFADI TAMANTIT ADRAR

Notification d'acceptation.

Cher (e) Mlle, MR, MME,

Après étude de votre dossier de demande de prêt CNEP pour financement nous avons le plaisir de vous informer de notre acceptation de votre demande de crédit d'un montant de 10 000.00 DA soit en lettres : HUIT CENT MILLE DA.

Le prêt vous sera consenti aux conditions suivantes :

- durée du crédit : 39 Ans.
- Durée du différé de remboursement du principal : 36 Mois
- durée de remboursement : 19 ANS et 06 MOIS
- Modalités et périodicité de remboursement : 432 MOIS.

Le remboursement du principal sera effectué par échéance mensuelle

Les intérêts sur chaque tranche déblocage sont payables le trentième (30) jour de la date du déblocage, et durant toute la période du différé de remboursement du principal.

- Assurance : Le client s'engage à souscrire une assurance vie avec subrogation au profit de la CNEP et une assurance contre les catastrophes naturelles, avec subrogation au profit de la CNEP.

- Taux d'intérêt débiteur annuel est de 6 %

- Garantie : Hypothèque de premier rang : sur le bien

- Domiciliation de vos revenus aux guichets CNEP à défaut au CCP

Si vous n'êtes pas d'accord avec notre proposition vous agréée, nous vous prions de bien vouloir

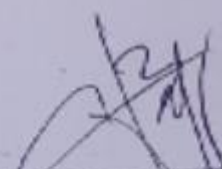
notifier votre accord sur notre présente offre, en portant à la main et lisiblement à la fin de la page et en bas de la page : lu et approuvé.

Notre présente offre reste valable durant sept (7) jours à compter de cette date

En attendant de vous lire, nous vous assurons de notre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Le directeur d'agence


Signature


LE DIRECTEUR D'AGENCE
A. BARDATI



DEMANDE DE CREDIT

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom: BOUFADI Prénoms: ABDERRAHMAN Sexe: M F C
 N° (et la): 01 501 1998 et de: BOUFADI Ville: ADRAR
 Situation familiale: Célibataire Marié (e)
 Adresse du domicile: VEGE BOUFADI ADRAR N° Téléphone: 003300000000000000
 Profession: POURTEUR D'ARME Employeur: MAJ N° SS: 000000000000000000
 Adresse de l'employeur: MAJ
 Pièce d'identité: CIN N° 000000000000000000 Délivré le: 14/05/2013 à: FRANCOIS MIL
 N° Registre de commerce: 000000000000000000 N° Identification fiscale: 000000000000000000

REVENUS

Revenu du postulant: 35000000 DA Revenu du conjoint: 0 DA Revenu des enfants: 0 DA
 Nombre d'enfants à charge: 0 Dont moins de 20 ans: 0
 Autres (à préciser): 0 Revenu: 0 DA

CREDITS EN COURS

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence de rattachement	Montant échéance/mois
Crédit 1			
Crédit 2			
Crédit 3			

Remboursement à jour: OUI NON

Autres banques	Nature du crédit	Agence de rattachement	Montant échéance/mois
Crédit 1			
Crédit 2			
Crédit 3			

Remboursement à jour: OUI NON

NATURE DU CREDIT SOLICITE

CREDITS IMMOBILIERS Type de crédit: <u>Construction</u> Adresse du bien objet de crédit: <u>LOTISSSEMENT BOUFADI TADARTIT</u> Valeur du bien/montant devis: <u>0</u> DA Montant du crédit sollicité: <u>15 000 000 000</u> DA	CREDITS A LA CONSOMMATION Type de crédit: <u>0</u> Désignation du produit: <u>0</u> Fournisseur: <u>0</u> Valeur du produit: <u>0</u> DA Montant du crédit sollicité: <u>0</u> DA
--	---

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

Je souhaite m'assurer contre le risque de décès et d'invalidité absolue et définitive sur le capital assuré(*) au profit de la CNEP-Banque pour une quotité assurée de 100 %.
 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.

(*) Le capital assuré est égal au capital restant dû multiplié par la quotité assurée.

Carte CI 013339, Siège social: 57 rue ABH Azzedj, Hydra - 16025 Alger. RC n° 0680012607 N. I.S. 00001810102803

J'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 jugera utiles de me demander et l'autorise à procéder à leur vérification.

Abderrahman Boufadi Signature