



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم علوم المالية والمحاسبة

مذكرة مقدمة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي

الميدان : علوم اقتصادية، علوم التسيير، علوم التجارية .

التخصص : مالية بنوك وتأمينات

ب عنوان :

دور الضمانات في تغطية مخاطر القروض العقارية
دراسة حالة قرض تمويل عقار سكني بصيغة المراجعة الإسلامية
- البنك الخرجي الجائري - وكالة رقم 088 بتقوت -

من إعداد الطالبة: بلقاسم سلمى.

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ 2025/05/27:

أمام اللجنة المكونة من السادة:

(استاذ- قاصدي مرباح ورقلة) رئيسا.

(استاذة- قاصدي مرباح ورقلة) مشرفا ومقرر.

(استاذ-قاصدي مرباح ورقلة) مناقشا.

محمد العربي قزون

آسية قمو

عبد الله مايو

الموسم الجامعي: 2025/2024

الإهداء

إلى ملاكي في الحياة إلى معنى الحب، ومعنى الحنان والتفاني إلى بسمه الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها
بلسم جرحي رفع الله مقامها، وحفظها الله، وأطال في عمرها إلى التي جعل الله الجنة تحت أقدامها أولى الناس بصحبي إلى نبع
الحنان الصافي، وتلك النعمة الغالية الطاهرة صاحبة الفضل علي التي مهما فعلت، وقلت، وكتبت لن أوفها حقها لأزلي، ولن أرد لها
فضلها الأبدي

"والدي العزيزة" حفظها الله وأطال في عمرها

إلى من كلله الله بالهبة و الوقار، ويعجز اللسان ، ويجف القلم عن وصف جميله الذي أنبتني نباتا حسنا، وكان لي سراجا منيرا إلى
من علمني العطاء بدون انتظار إلى من احمل اسمه بافتخار ارجوا من الله أن يمد في عمرك لترى ثمارا قد حان قطافها بعد طول
انتظار و ستبقى كلماتك نجوم اهتدي بها اليوم و في الغد وإلى الأبد "والدي العزيز" أطال الله في عمره

إلى اللواتي بوجدنهم في الحياة اكتسب معهم قوة ، ومحبة لا حدود لها في الحياة وعرفت وتعجز الكلمات عن وصفهم "الأخوات"
حفظهم الله.

إلى سندي و قوتي وملاذي بعد الله إلى من أثروني على أنفسهم إلى من اظهروا لي ماهو أجمل في الحياة إلى من شاركوني أفراحي ،
وأحزاني، وكانوا لي سندا في هذه الحياة "إخوتي " حفظهم الله.

إلى جميع من عرفت معهم معنى الصداقة في الله إلى الذين أحببتهم و أحبوني "أصدقائي" كل باسمه.

إلى كل شخص سندي في الخفاء ، فاللهم أحفظهم واطل في عمرهم و أمدنهم بالصحة والعافية

إلى كل من جمعنا بهم لحظات لا تنسى إليكم هذي ثمرة جهدي مع اعز معاني الحب، والتقدير، ورمز اعتراف بالجميل.

الشكر و العرفان

" رب أوزعني أن اشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي و أن اعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين " .

النحل -19.

فالشكر الأول والأخير والظاهر والباطن لله عز وجل ، الذي منحنا الصبر ، والعقل لإتمام هذا العمل .

والى نفسي

والى الأساتذة الذين تداولوا على تكوننا من الابتدائي إلى الجامعي مروراً بالثانوي، و اخص بالذكر الدكتور "آسية قمو " التي تفضلت بالإشراف على هذه المذكرة ، ولم تبخل علي بنصائحها القيمة، وكذا جميع أساتذتي الأفاضل في قسم العلوم الاقتصادية و بدوره يضم كرئيس القسم والإدارة فلهم مني كل التقدير والاحترام.

إلى كل عامل ، وإطار في بنك الخارجي الجزائري لوكالة تقرت BEA الذين ساعدوني في انجاز هذا العمل.

إلى الذين كانوا عوناً لي في بحثي هذا ونورا يضيء الظلمة التي تقف أحياناً في طريقنا إلى من زرعوا التفاؤل في دربنا وقدموا لنا المساعدات والتسهيلات و المعلومات، ربما دون أن يشعروا بدورهم بذلك.

الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح "دور الضمانات البنكية في تقليل مخاطر القروض العقارية" وتم الاعتماد على كل من المنهج الوصفي والتحليلي في الجانب النظري عندما تطرقت للمفاهيم العامة والخاصة، بدور الضمانات البنكية في تقليل مخاطر القروض العقارية، بالإضافة إلى العلاقة التي تربط بين الضمانات و مخاطر القروض، و مقارنة الدراسات السابقة التي لها علاقة بدراساتي الحالية من حيث المنهج و مكان الدراسة، و في الجانب التطبيقي استخدمت المنهج التحليلي أثناء الدراسة الميدانية في بنك الجزائري الخارجي وكالة تقرت ،

وقد أظهر لي عرض البنوك ومختلف الوظائف التي تقوم بها، مثل منح القروض، وتقديم مختلف الضمانات للمتعاملين ، وذلك لتعزيز الثقة، وان لها أهمية بالغة لأنها تعتبر وسيط و ضمان و ممول، وهذا لمواكبة درب للتطور الحاصل بحيث أن البنوك الجزائرية تدعم بأنواع معينة من الضمانات البنكية التي تعتبر وسيلة جديدة لعبث الثقة و الطمأنينة للمتعاملين من جهة، و التقليل من المخاطر التي تتعرض لها البنوك من جهة أخرى، وهذا ما تم ملاحظته من خلال الدراسة الميدانية .

الكلمات المفتاحية: ضمانات البنكية ، قروض العقارية، مخاطر القروض، رهن الحيازي، رهن العقاري، عميل

Summary:

This study aims to clarify "the role of bank guarantees in reducing the risk of mortgage loans" and both descriptive and analytical approaches were relied on in the theoretical aspect when it touched on public and private concepts, the role of bank guarantees in reducing the risk of mortgage loans, as well as the relationship between collateral and loan risk, and compared previous studies that have to do with my current study in terms of curriculum and place of study, and on the applied side used the analytical method during field study at the Algerian Foreign Bank Agencytougourt Agency Show me the offer of banks and the various jobs that they do, such as granting loans, and providing various guarantees to clients, in order to enhance confidence, and that they are of great importance because they are considered to be an intermediary, a guarantee and a financier, and this is to keep pace with the development that Algerian banks support with certain types of bank guarantees, which are a new means of tampering trust and uncertainty for clients on the one hand, and reduce the risks to which banks on the other, as observed through the field study.

Keywords: bank guarantees, mortgages, loan risk, mortgage, mortgage, client

قائمة المحتويات

قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	الشكر
	ملخص
	قائمة المحتويات
	قائمة الأشكال
	الملاحق
أ	مقدمة
الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية	
02	تمهيد
03	المبحث الأول: الإطار النظري حول الضمانات البنكية و مخاطر القروض العقارية
03	المطلب الأول: الإطار النظري للضمانات البنكية
08	المطلب الثاني: الإطار النظري حول مخاطر القروض العقارية
18	المبحث الثاني: الإطار التطبيقي للدراسة (الدراسات السابقة)
18	المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية
18	المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغة الأجنبية
21	المطلب الثالث: مقارنة الدراسة الحالية بالدراسات السابقة
22	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: الدراسة الميدانية -دراسة حالة البنك الجزائري الخارجي وكالة تقرت	
24	تمهيد
25	المبحث الأول: نظرة عامة حول بنك الجزائر الخارجي
25	المطلب الأول: تقديم بنك الجزائر الخارجي
26	المطلب الثاني: تقديم بنك الجزائر الخارجي وكالة تقرت
28	المبحث الثاني: الخطوات العملية لتمويل عقار سكني بصيغة المراجعة
28	المطلب الأول: الدراسة الأولية و التحليلية لطلب القرض
34	خلاصة الفصل
36	الخاتمة
38	المراجع

الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
41	المحاكاة	1
42/43	وثيقة أتعاب الموثق (الفاتورة الشكلية)	2
44	قائمة الوثائق المطلوبة من البائع والمشتري	3
45	الملكية	4
46	CAT-NAT.Assuranes	5
47	الدفر العقاري	6
48	تقرير الخبير	7
49	طلب تمويل القرض العقاري	8
50	الموافقة البنكية	9
51	وثيقة إثبات الحالة الصحية للعميل	10
52	Ass.Takaful	11
53	Ass.SGCI	12
54	الترخيص	13
55	التعهد بالشراء من طرف واحد	14
56	عقد الشراء	15
57	عقد البيع	16
58	وثيقة إشهاد	17
59	محضر استلام المفاتيح	18
60	الرهن العقاري	19
61	جدول الامتلاك	20

الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
(1-1)	أنواع الضمانات البنكية	07
(2-1)	أنواع القروض العقارية	11
(3-1)	أنواع مخاطر القروض العقارية	18
(1-2)	الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري وكالة تفرقت 088	27

قائمة الاختصارات:

المختصرات	المعنى باللغة العربية	المعنى باللغة الأجنبية
BEA	البنك الخارجي الجزائري	Banque Extérieure d'Algérie
P، ص	الصفحة	Page
DZD، دج	الدينار الجزائري	Algérien Dinar
Ass. Takaful	التأمين التكافل	Assurance .Takaful
Ass. SGCI	تامين. شركة ضمان القروض العقارية	Assurance.Socite de Garantie du Crédit Immobilier.
CAT-NAT	الكوارث الطبيعية	CatastrophesNaturals
CNL	الصندوق الوطني للسكن	Caisse Nationale du Logement

مقدمة

أ- توطئة:

يعد قطاع العقارات الاقتصادية والإستراتيجية التي تلعب دورا محوريا في دفع عجلة التنمية وتحريك الدورة الاقتصادية في العديد من الدول، لا سيما في البلدان التي تشهد توسعا عمرانيا متسارعا و تزايدا مستمرا في الطلب على السكن و الاستثمار العقاري، و في هذا السياق، برز التمويل العقاري كوسيلة ضرورية لتمكين الافراد والمؤسسات من الحصول على الموارد المالية اللازمة لانجاز المشاريع العقارية المختلفة، سواء سكنية كانت او استثمارية.

غير ان منح القروض العقارية، خاصة ذات الطابع السكني لا تخلو من المخاطر، اذ تواجه البنوك و المؤسسات المالية تحديات متزايدة تتعلق بإمكانية عدم السداد، والتغيرات المفاجئة في قمة الاصول العقارية، و تقلبات السوق، إضافة الى عوامل قانونية واقتصادية قد تؤثر سلبا على جدوى المشروع العقاري او على قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات، وهو في ظل التحديات، بات من الضروري البحث عن اليات فعالة تقلل من حدة هذه المخاطر و تضمن حماية المؤسسات المانحة للتمويل.

من هنا تبرز اهمية الضمانات العقارية بوصفها وسيلة تتيح للبنك تغطية المخاطر ، هي توفير حد ادنى من الامان عند منح القرض، فالضمانات سواء كانت عينية او شخصية، تمثل التزاما قانونيا و اقتصاديا يربط المقترض بالمول، ويمكن من خلالها تقليل حجم الخسائر في حالة تعثر العميل وفشل المشروع، فإن دراسة اثر هذه الضمانات في تقليل مخاطر القروض العقارية تحتسي اهمية بالغة، سواء من الجانب النظري او من الجانب العملي.

وفي هذا الاطار، تهدف هذه الدراسة الى تحليل طبيعة المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية، وتحديد انواع الضمانات المعتمدة، وقياس مدى فعاليتها في تقليل هذه المخاطر. كما تسعى الى ابراز الدور الوقائي للضمانات في حماية حقوق البنوك، وتحقيق توازن بين مصلحة المستثمر و الجهة الممولة، بما يساهم في دعم التنمية العقارية وضمان الاستقرار المالي.

أ. طرح الإشكالية:

في ضوء ما سبق ذكره تبرز إشكالية هذا البحث والتي يمكن أن أصيغها على النحو التالي:
كيف تساهم الضمانات البنكية في تغطية مخاطر القروض العقارية في البنك الخارجي الجزائري؟
ومن خلال الإشكالية الرئيسية لهذا البحث، يمكن أن أطرح مجموعة من الأسئلة الفرعية وهي كالتالي:

1. فيما تتمثل أنواع القروض العقارية في بنك BEA ؟
2. فيما تتمثل أهم الضمانات للحصول على قروض عقارية في BEA؟
3. ماهي أنواع المخاطر التي تتعرض لها القروض العقارية في BEA ؟
4. الى اي مدى تؤثر انواع وقيم الضمانات على تغطية المخاطر المرتبطة بمنح القروض العقارية؟



ب. فرضيات الدراسة:

للإجابة على إشكالية الدراسة استند البحث على الفرضيات التالية:

1. على العموم يمكن أن نميز بين مجموعة من القروض حسب مايلي: المدة أو الدور، النشاط الممول، الغرض، الضمان....الخ؛
2. الضمانات اللازمة للحصول على قرض عقاري تشمل رهن عقاري، كفالة شخصية، تحويل راتب، تأمين على الحياة؛
3. أنواع المخاطر التي تتعرض لها القروض العقارية هي مخاطر عدم السداد، مخاطر انخفاض قيمة العقار، مخاطر قانونية و اقتصادية؛
4. كلما زادت قيمة و موثوقية الضمانات المقدمة ، كلما انخفضت مخاطر تعثر سداد القروض العقارية؛

ت. أهداف الدراسة:

من خلال بحثي و دراستي تهدف إلى تحقيق التالي:

1. ما يميز القروض العقارية عن باقي القروض الأخرى؛
2. دراسة أنواع الضمانات المتاحة للحصول على القروض العقارية وكيفية تأثيرها في تقليل المخاطر؛
3. تحليل أنواع المخاطر التي تتعرض لها القروض العقارية وكيفية تأثيرها على البنوك والعملاء؛

ث. أهمية الدراسة:

- تكمن أهمية هذا البحث في تسليط الضوء على دور الضمانات البنكية للحد من المخاطر المتعلقة بالقروض العقارية، والتي تعتبر من أهم الأساليب والأدوات المالية التي تقدمها البنوك التجارية للإفراد والشركات
- كما إنها تساعد في تحسين استراتيجيات التمويل العقاري من خلال تحديد الضمانات الأنسب التي يمكن إن توفر حماية فعالة للبنك، بما يساهم في تقليل الخسائر وتعزيز الثقة في النظام البنكي.

ج. أسباب اختيار الموضوع:

1. لأن موضوع الدراسة يصب في مجال تخصصي الأكاديمي مالية بنوك وتأمينات؛
2. الرغبة في التعرف أكثر على واقع مخاطر القروض العقارية لدى البنوك التجارية ؛
3. التعرف على كيفية تسيير الضمانات البنكية ومعالجتها على ارض الواقع؛

ح. أدوات ومنهج الدراسة:

من اجل اختبار الفرضيات ، والإجابة على الإشكالية المطروحة ، اعتمدت هذا البحث على المنهج الوصفي والتحليلي في الجانب النظري و التطبيقي، بالإضافة إلى دراسة الحالة في الجانب التطبيقي أما فيما يتعلق بالأدوات المستعملة، فقد تم الاعتماد في جمع المعلومات من الدراسات السابقة والوثائق المقدمة من طرف البنك كأداة رئيسية لجمع المعلومات و المقابلة مع موظفين بالبنك الخارجي الجزائري بتوقرت.

خ. حدود الدراسة:

1. الحدود المكانية: تمت هذه الدراسة على مستوى البنك الخارجي الجزائري وكالة ولاية توقرت؛
2. الحدود الزمنية: فترة التبرص (من 2025/03/14 إلى 2025/04/14)، فترة الملف المدروس (من 2024/11/03 إلى 2025/05/02)

د. صعوبات الدراسة:

- واجهت عدت عوائق وصعوبات أثناء انجازي لهذا البحث تمثلت أهمها في:
1. عدم الحصول على ملف قرض عقاري استثماري على مستوى الوكالة،
 2. صعوبة التعامل مع الوثائق المقدمة من طرف بنك BEA ؛
 3. قلة المراجع التي تصب في آفاق موضوع المذكرة؛

ذ. خطة الدراسة:

تمثل هيكل البحث في شكل فصلين أساسيين، الفصل الأول تطرقت فيه إلى الجانب النظري للموضوع حيث تم تقسمت الفصل الأول إلى مبحثين، المبحث الأول تضمن عموميات حول الضمانات البنكية و مخاطر القروض العقارية و المبحث الآخر تضمن الدراسات السابقة، إما بالنسبة للفصل الثاني تضمن المبحث الأول الإطار العام للدراسة منه تقديم العام للمؤسسة والأدوات المستعملة خلال الدراسة، والمبحث الآخر تضمن تحليل و مناقشة النتائج التي تم التوصل إليها من خلال عملية التبرص.



الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية
للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

تمهيد الفصل الأول:

مع التطور الحاصل والمستمر في الاقتصاديات العالمية وبخاصة في القطاع المصرفي، أصبح على المستثمرين في المشاريع الإنتاجية والتجارية البحث عن مصادر تمويل مشاريعهم من أجل مواكبة هذه التطورات الحاصلة في الاقتصاد العالمي وذلك على أساس تعظيم الربح، وهذا ما دفع بالمستثمرين بالحفاظ على أعمالهم ومشاريعهم لمدة معينة، ذلك ما يدفع بالمستثمر إلى عملية الاقتراض، التي يتوقف نجاحها بمدى درجة المخاطر التي تتعلق بإمكانية سداد العميل للالتزامات اتجاه البنك.

وعلى هذا الأساس يعالج هذا الفصل الأدبيات النظرية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية كمتغيرين للبحث ، إضافة إلى الأدبيات التطبيقية للبحث بسرد مجموعة من الدراسات السابقة التي تتناول الموضوع من زوايا متعددة.

المبحث الأول: الإطار النظري حول الضمانات البنكية ومخاطر القروض

تقوم إدارة البنك قبل اتخاذ قرار نهائي فيما يخص منح القرض للعميل من عدمه، بإجراء دراسة شاملة عنه وطريقة السداد وطبيعة دخلة والضمانات المقدمة، لهذا فان تقديم القروض من طرف البنك يجب إن تقابله ضمانات كافية لتعويض الأموال غير المسددة من قبل العميل، و بما إن للضمانات أهمية في منح القروض فهي عبارة عن وسيلة آمان يجبها البنك ويشترط وجودها ولو صوريا.

المطلب الأول: الإطار النظري للضمانات البنكية

الفرع الأول: تعريف الضمانات البنكية وأهميتها

أولاً: تعريف الضمانات البنكية

تعد الضمانات البنكية وسائل وأدوات لمواجهة مختلف الأخطار المرتبطة بالقرض كإعسار المقترض أو إفلاسه ، كما هو عبارة عن تأمين ضد الأخطار المحتملة فيما يتعلق بعمليات الإقراض للبنك وتمكينه من استرجاع كل جزء من أصل القرض.

التعريف الأول: تدعى الضمانات البنكية بالكفالة البنكية (كفالة البنوك) وهي عبارة عن تعهد كتابي يتعهد بمقتضاه البنك، بكفالة احد عملائه في حدود مبلغ معين اتجاه الطرف الثالث بمناسبة التزام ملقى على عاتق العميل المكفول، وذلك ضمانا لوفاء هذا العميل بالتزامه اتجاه ذلك الطرف خلال مدة زمنية معينة على دفع المبلغ المضمون عن أول مطالبة خلال سريان خطاب الضمان رغم معارضة المدين.¹

التعريف الثاني: يقصد بالضمانات مجموعة الوسائل القانونية التي تهدف الى الضمان وفاء الدين الى الدائنين عندما يمتنع المدينون او العاجزون عن هذا الوفاء فهي الوسائل التي يتخذها البنك لضمان استوفاء حقوقه وحفظه من خطر الافلاس لعميله وهي بهذا المفهوم تحقق هدفا مشتركا لطرفين البنك والعميل، فبالنسبة للبنك التقليل من المخاطر التي يتعرض لها عند منح القروض، حيث كلما زادت المخاطر تشدد البنك في طلب الضمانات لكي يقوم بتنفيذ عليها لاستفاء حقوقه، و بالنسبة للعميل فهي تمكنه من الحصول على التسهيل اللازم لتمويل مشاريعهم الاقتصادية.²

التعريف الثالث: عرفه سامر جلدة أنه "مقدار ما يمتلكه المقرض من موجودات منقولة التي يرهنها لتوثيق القرض البنكي أو شخص ضامن ذو كفاءة مالية وسعة أدبية مؤهلة لكي يعتمد عليه البنك التجاري في ضمان تسديد القرض الممنوح للمقترض".³

1- ضيف الله عبد المؤمن، دور الضمانات البنكية في تغطية مخاطر التجارة الخارجية، دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري تقرت ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، جامعة ورقلة .2023.ص03

2- دنيا بوقدر، سياسة منح القروض البنكية في ظل المخاطر ونورها في تقييم المشاريع الاستثمارية، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي في العلوم الاقتصادية ، تخصص مالية بنوك، جامعة ام البواقي، الجزائر، 2013/2014، ص45.

3- فطيمة الطمين، لمياء بن صابرة، إجراءات تسيير الضمانات في البنوك التجارية دراسة حالة البنك الجزائري الخارجي وكالة جيجل-048- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، جامعة محمد الصديق بن يحي . جيجل .ص: 41.

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

التعريف الرابع: عرفه القانون " حسب المادة 644 من القانون المدني الذي يعرف الضمان على انه عبارة عن عقد بمقتضاه شخص يلزم ويتعهد للدائن بأن يفى بهذا الالتزام في حالة ما إذا لم يف به المدين نفسه ففي هذا النوع من الاعتماد لا يريد منه الحصول على مبلغ من المال سواء بصورة عاجلة أو آجلة بل هدفه هو تقديم ضمان للأشخاص الذين يتعاملون معه لتنفيذ الالتزامات التي تعهدوا بتحقيقها، ففي هذه الحالة يتدخل البنك ليقدم هذه الضمانات"¹.

وبصفة عامة يمكن تعريف الضمانات البنكية : على أنها التزام من طرف البنك الذي يتعهد بدفع مبالغ مستحقة في حالة عجز أو عدم قدرة زبائنه المستوردين على تنفيذ التزاماتهم المالية أو التجارية اتجاه الموردين عند حلول أجل استحقاقها وتكون الضمانات في غالب الأحيان لصالح المستورد

ثانيا: أهمية الضمانات البنكية

تكمُن أهمية الضمانات البنكية في مايلي:

- يعد الضمان أداة لتوطيد العلاقات بين العميل والبنك ويضمن استرجاع البنك لأمواله في الوقت المناسب؛
- العميل هو الذي يحدد نوع الضمانات البنكية التي يقدمها إلى المصرف من بين متاح أمامه فهو الذي يختار من لبدائل فالبنك يكتفي بالضمانات المقدمة له؛
- تساهم في كبر حجم العمليات الائتمانية بالنسبة إلى مالية المتعامل نتيجة بعض الظروف الاقتصادية التي طرأت مؤخرا؛
- تساهم في إنماء وتحقيق المشاريع الاقتصادية التي تعتمد على القروض؛
- التأكد من الوضع المالي والقانوني لزبائنه وتقوية علاقاته مع الزبائن الذين يتمتعون بوضع مالي جيد؛
- أهمية الضمانات تختلف حسب اختلاف أنواع القروض؛²

الفرع الثاني: أنواع الضمانات البنكية

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح القروض مرتبطة بدرجة كبيرة من الثقة اتجاه الزبون وذلك من حيث مكانة مركزه المالي ومدى احترامه لتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمان تأمين للوفاء بتلك التعهدات وتنقسم إلى نوعين حقيقية وشخصية:

أولا: الضمانات الحقيقية

تقوم الضمانات الحقيقية وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان سواء كان سلع، تجهيزات أو عقارات ذلك من اجل ضمان الحالة عدم التسديد المدين لديونه في الآجال المستحقة مقابل القرض الممنوح، إذن موضوع الشيء المقدم يشمل على عقارات أو منقولات.

4- نريمان مهيري، دور الضمانات البنكية في مجال التجارة الخارجية، دراسة حالة بنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة ، خلال فترة 2017
مذكورة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2020/2019 ص: 03
5- متولي عبد القادر ، الاقتصاد الدولي (النظرية والسياسات) ، دار الفكر للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2010، ص: 305.

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

تعطى هذه الأصول على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية فقد يكون رهن حيازي أو رهن اسمي (عقاري).

الرهن الحيازي: عرف التشريع الجزائري في القانون المدني المادة 948 الرهن العقاري كما يلي: "الرهن العقاري عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره إن يسلم للدائن ا والى أجنبي يعينه المتعاقدين شيئا يترتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حسب الشيء إلى إن يستوفي الدين وان يتقدم الدائنين العادين والدائنين التاليين له في الرتبة في إن يتقاضى حقه من الثمن الشيء في أي يد كان".

كما أننا نستخلص من هذا التعريف أركان الحيازة المتمثلة في:

- وجود عقد التزام؛
- وجود دائن ومدين؛
- وجود دين مستحق الأداء؛
- وجود شيء محل الرهن الذي يمكنه بيعه في المزاد العلني.
- حق الحبس: يمكن حبس المال المخصص كضمان وذلك من طرف الدائن إلى غاية الوفاء تماما بالتسليف، وهذا الحق قابل للمعارضة فيه لاسيما اتجاه صاحب المال فقط لكن الغير أيضا.
- الرهن الرسمي:** حسب المادة 882 من القانون المدني الجزائري "الرهن الرسمي هو عقد يكسب به حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه إن يتقدم على الدائنين التاليين له فالمرتبة استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي بلد يكون. ونقصد بهذا العقارات كل مالا يمكن نقله والمتمثل في: المنازل، المحلات، والأراضي.

مميزات الرهن الرسمي: نذكر بعض المميزات منها:

- يعتبر الرهن العقاري الضمان المناسب للقروض ذات الإخطار المتعددة؛
- يشمل الاستمرارية بحيث لا يزول ولا يتلف في وقت قصير كالرهن على المنقول؛
- يمتاز بميزة التقويم التصاعدي للشيء المرهون على عكس المنقول الذي يمتاز بميزة التقويم الإنخفاضي؛
- الرهن العقاري يمتاز بصفة الثبات إي غير قابل للتجزئة.¹

ثانيا: الضمانات الشخصية

يعتد فيها شخص أو أكثر قبل الممول بسداد قيمة التمويل إذا لم يوف المستثمر بالتزاماته، في وقتها

¹حروش عبد الكريم، فصيلي احمد ازروق، الضمانات البنكية وإشكالية استرجاع القروض- دراسة حالة قرض التحدي لبنك الفلاحة والتنمية الريفية بادرار، جامعة احمد دراية -ادرار. 2020,2021.ص 13.

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

الكفالة: عبارة عن عقد يبرم من قبل المدين بنفسه مع شركة التأمين تلتزم بموجبه شركة التأمين اتجاه الدائن بان تفي بالتزام المدين إذا لم يفي المدين بنفسه، وهي نوعان:

كفالة بسيطة: يتكفل ضمان واحد في القرض.

كفالة التضامن: حسب القانون المدني الجزائري فإنه إذا تعدد الكفلاء في دين واحد وكانوا متضامين فكل كفيل مسؤول عن الدين كله ومطالب بالتسديد في حالة الدائن (البنك) ذلك لاعتباره شريكا في أصل الدين وبالتالي هذا النوع من الكفالة ضمانا اكبر في حالة عجز المدين والبنك يختالا من يبدو أكثر قدره على التسديد من وكلاء.

تأمين القرض: هي عملية من خلالها يقوم الدائن بالتأمين ضد المخاطر الناجمة عن منح القروض وخطر الدفع ، ونادرا ما يكون مؤمنا بينما مخاطرة عدم إمكانية الدفع يقوم البنك بتأمينها إذ يتصل البنك بشركة التأمين خلال مدة أقصاها ويقدم وثائق خاصة بالمخاطرة.

وإذا تطرقنا بصفة خاصة إلى الضمانات المقدمة للبنك من اجل الحصول على القرض عقاري فإنها في معاهدة رهن الأملاك المقترض وتكون موثقة.

في حالة الحصول على مسكن أو بناء فردي: بعد أن يقوم المقترض عقد الرهن أو يبعث الموثق تصادقا على إن حقوق الملكية محفوظة من طرفه عقد البنك وان يكون مسجلا في محافظة العقارات (حالة شراء مسكن من مقاول أو فرد يقوم البنك بمنحه قيمة قرض).

في حالة بناء توسيع أو ترميم: بعد إن يقدم المقترض عقد الرهن لأرضه أو البناء الموجود حاليا يقوم البنك بمنحه القرض. في حالة قرض عقاري يستخرج: (AAP/CNL) إن الرهن يجب إن يجمع قيمة القرض بالإضافة إلى دعم CNL وذلك حسب اتفاقية BEA/CNL بعد دخول القرض حيز التنفيذ هناك تأمين للقرض العقاري موقع من طرف الشركة ضمان القرض العقاري. هذا التأمين يتحمل عبئ المقترض ويغطي مايلي:

- تأمين خطر القرض "عدم تسديد"؛
- تأمين مختلف أخطار السكن "حريق، سرقة، انفجار..... الخ؛
- تأمين وفاة المقترض أو الزوجين

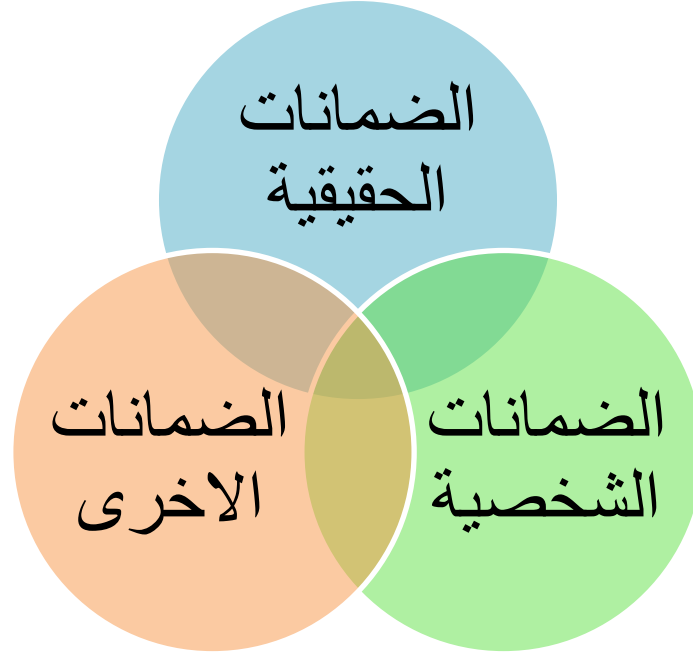
إن البنك يوجب على الزوجة ضمان موثق في حالة ما إذا كان المقترض متزوج ويمكن للبنك إن يأخذ ضمانات إضافية يراها مهمة.¹

¹- تواتي منير ، علول نصيرة، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الاقتصادي و الأعمال جامعة بجاية ، 2015/2014، ص : 24، 23.

ثالثاً: ضمانات أخرى:

مثل تحرير كمبيالات من طرف العميل الدائن لصالح البنك وغيرها من الأوراق التجارية، حيث يحل البنك محل مدينه في تحصيل هذه الأوراق في حالة عدم الوفاء هذا الأخير بقيمته في الآجال الاستحقاق، أو يرهن له أوراق مالية قابلة لتداول في البورصة.¹

الشكل رقم 3-3: أنواع الضمانات البنكية



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على أنواع الضمانات البنكية.

المطلب الثاني: الإطار النظري حول مخاطر القروض العقارية

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية وخصائصها

أولاً: تعريف القروض العقارية

يمكن تعريف القروض العقارية بأنها: سلفة منفعة موجهة للتمويل الساكنات الممنوحة من طرف البنك مضمونة بضمان الصنف الأول من السكن عادة مسدد على المدى الطويل.

1 - سليمان ناصر، التقنيات البنكية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، 2012، ص: 89.

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

وتعرف أيضا : تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل ، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة ، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة ، يسدد من خلالها القرض على شكل أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يجل اجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي شرائه أو إقامته ، ونظرا لحامة حجم هذه القروض طول الفترة التي يستحق بعدها القرض فانه عادة ما يكون نصيب البنوك الكبيرة

و يمكن تعريفها أيضا: هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء، أو الصيانة وتحسين أو ترميم مسكن أو عقار، حيث تفوت مدة القرض 20 سنة ويعوض على دفعات متساوية شهريا مع اخذ الضمانات.¹

ثانيا: خصائص القروض العقارية

يمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط الآتية:

- القرض العقاري هو قرض استهلاكي موجه للمقترض وقابل للتسديد في أجال طويلة؛
- القرض العقاري هو قرض طويل الأجل فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر انطلاقا من تاريخ أول استعمال، ولكن هناك استثناءات، فهذه المدة متعلقة بفترة التسديد ويعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته على الادخار؛
- معدل القرض محدد ونسبة 80% من قيمة السكن؛
- المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20% من قيمة السكن؛
- التامين: يقوم المقترض بتامين القرض لدى مؤسسات التامين ، نذكر SGCI شركة ضمان القرض العقارية لفائدة المصرف المقرض أي تأسيس وثيقة التامين من طرف البنك لدى المؤسسة التامين باسم المستفيد من القرض لصالح البنك، وهذا التامين يضمن للمصرف المبلغ الذي اقترضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض إي في حالة عجزه عن التسديد.

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية وإجراءات منحها

أولا: أنواع القروض العقارية

إن الهدف الرئيسي لاشتراك البنوك والمؤسسات المالية في عمليات تمويل قطاع السكن ، هو تخفيف من حدة الأزمة التي يعانيها هذا القطاع؛ لهذا السبب نجد عملية توزيع القروض العقارية على المستفيدين تأخذ عدة أشكال وصور، ولالإلمام بموضوع القرض العقاري تنقسم إلى قسمين، القرض العقاري الموجه للأفراد، والقرض العقاري الموجه إلى تمويل لترقية العقارية .

أولا: القروض العقارية الموجهة للأفراد

1- مروة شوف، سفيان معلول، احمد بلابل: إدارة مخاطر القروض العقارية الجزائرية – دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الاقتصاد تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة الشهيد حمه الخضر، الوادي، 2017، ص 08

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

نعني بمصطلح الأفراد بالأشخاص الطبيعية العادية أي كل شخص طبيعي يريد انجاز مسكن خاص أو شراء مسكن ولا تسمح قدرته المالية على تغطية التكاليف الاجتماعية للانجاز أو الشراء، لذا يلجأ إلى طلب قرض عقلاي من إحدى البنوك وما تجدر الإشارة إليه إن هذا القرض قد يأخذ إحدى الصور التالية.

القرض العقاري الموجه للبناء: هذا النوع من القروض العقارية يقدمه المصرف للزبون المقترض وهو الشخص الطبيعي للقيام بعملية بناء مسكن عائلي، وهذا يكون لطالب القرض قطعة أرضية مخصصة للبناء، ويرغب في سكن عليها، ولكن إمكانيته المالية لا تسمح بذلك ويدخل في فئة الطالبين للقرض العقاري، تمنح المؤسسات البنكية لهذا النوع من القروض العقارية للأفراد على دفعات تتراوح من 15 سنة إلى 30 سنة، ويوجد جمل من الشروط يتطلبها هذا القرض أهمها:

- أن تكون لطالب القرض ملكية قطعة الأرض يريد تشييد المسكن عليها؛
- أن يكون لدى طالب القرض دخل شهري مستقل؛
- يجب علة المقترض تكوين ملف يتضمن عدة وثائق.

القروض العقارية الموجهة لشراء: تأخذ هذه النوعية من القروض العقارية التي يلجأ إليها الأشخاص الطبيعيون عادة قصد شراء مسكن بالصور التالية:

القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز: ويقصد بالمسكن الجاهز بنايه جاهزة للسكن وفقا للمعايير المعمولة بتا في إطار أدوات مخطط التهيئة والتعمير الحاصلة على رخصة بناء وكذلك شهادة المطابقة ومن تم على سند الملكية، سواء يكون على هذا المسكن ملكا للغير أي الأفراد الخواص وكانت فردية أو جماعية جديدة أو قديمة سبق استعمالها، أو كان هذا السكن في إطار السكن اجتماعي التسامي ومن خلال شراء وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية.

قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم: ويقصد ب هان الأفراد يستطيعون شراء مسكن قبل انجازه أو على قيد الانجاز، ولكنها موجودة على شكل التصاميم، والبنوك والمؤسسات المالية يمكنها إقراضها للأشخاص أي تمويل السكن قبل بناءه وتقنية البيع على التصاميم جديدة حيث لم تعرفها الساحة العقارية إلا في السنوات الماضية.

ثانيا: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

أولا سأقوم بتعريف الترقية العقارية و من تم نتوجه إلى القروض العقارية الموجهة للمتعاملين

تعريف الترقية العقارية: مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع، أو الإيجار أو تلبية حاجا خاصة، يمكن أنت تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني، ومحال للتوظيف ومحالات تجارية أو صناعية.

ويمكن تعريف القروض العقارية الموجهة للمتعاملين الترقية العقارية على إنها: قرض تمويل إنشاء السكنيات والمحالات التجارية والمهنية المحددة للبيع أو الإيجار أو شراء قطعة ارض لأجل إنشاء عليها عمليات الترقية العقارية.

ولهذا القرض خصائص تميزه عن القرض العقاري الموجه للأفراد سوف نبرز ذلك في النقاط التالية:

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

- قيمة القرض تكون مرتفعة جدا وذلك للتعدد والأنماط السكنية؛
- حجم المشروع محل التمويل يفوق بكثير تكلفة مسكن فردي أو شراء مسكن جاهز؛
- الاختلاف في المدة حيث تكون في هذا القرض متوسط الآجل 5 سنوات .

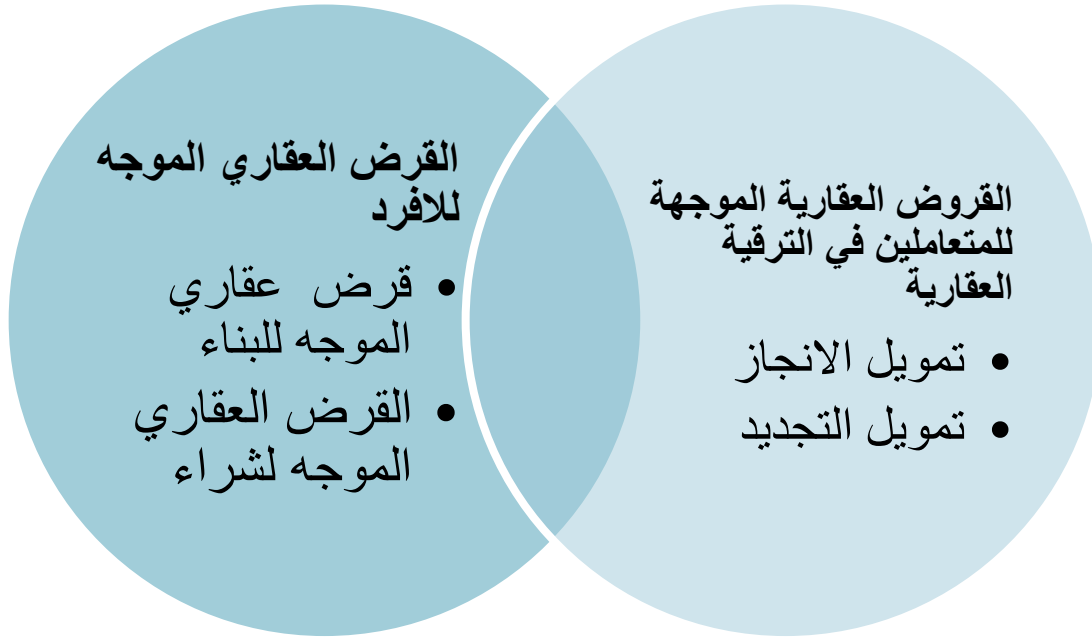
ومن التعريف الخاص بالترقية العقارية نستخلص إن موضوع القرض العقاري الموجه للمتعاملين في الترقية العقارية يخص الانجاز والتجديد الأملاك العقارية:

تمويل الانجاز: ويقصد به تشييد مختلف المشاريع العقارية خاصة تلك المتعلقة بالسكن لتلبية متطلبات وحاجياته أفراد المجتمع من سكنات سواء كانت فردية أو جماعية أو في إطار تعاونيات عقارية.

تمويل التجديد: يقصد به الزيادة في حجم البناء سواء في التوسيع أو التعلية أو حتى في التهيئة والترميم وإعادة التأهيل للعقار المبنى.¹

الشكل رقم 1-2: أنواع القروض العقارية

¹- بن جدو لبنى، دور القروض العقارية في تحسين مردودية البنوك التجارية -دراسة حالة بنك الوطني الجزائري وكالة تفرّت خلال فترة 2013-2018 في العلوم الاقتصادية تخصص مالية وبنوك ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ص 04



المصدر من إعداد الطالبة بناء على أنواع القروض العقارية.

2: إجراءات منح القرض العقاري

أولاً: تحضير ملف طلب القرض العقاري

للحصول على القرض العقاري كإجراء أولي يقدم المقترض طلب الحصول على القرض العقاري، يكون مرفقاً بملف القرض إضافة إلى تقديم مساهمته الشخصية، وتأسيس الضمانات حتى يدعم طلب القرض العقاري وهو ما سنوضحه فيما يلي:

أ) تقديم طلب القرض العقاري :

وذلك من خلال ملء طالب القرض لاستمارة طلب القرض العقاري المعدة من طرف مؤسسات القرض، التي تتضمن صنفين من المعلومات، الصنف الأول يتعلق بمعلومات طلب القرض، أما الصنف الثاني فيتعلق بالعملة الممول بالقرض هما:

أ-1 المعلومات المتعلقة بطالب القرض العقاري:

تتمثل في جميع المعلومات التي تخص هوية طالب القرض ، محالإقامته ، وظيفته العائلية إضافة إلى جميع المعلومات المتعلقة بذمته المالية من حقوق والتزامات والديون المترتبة عليه هذه المعلومات تعتبر من أهم العناصر عند منح الائتمان العقاري فهي تبين مدى استعداد طالب القرض العقاري وقدرته في الوفاء بالتزام.

أ-2 المعلومات المتعلقة بالعملية الممولة بالقرض:

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

تمنح الهيئات المالية من اجل تمويل إحدى هاته العمليات العقارية التالية:

- البناء الفردي أو الذاتي؛

- شراء سكن جاهز ؛

- شراء مسكن بيع بناء على التصميم؛

- شراء قطعة ارض من اجل البناء؛

- توسيع أو تهيئة مسكن.

المعلومات المتعلقة بالعملية الممولة بالقرض العقاري لها أهمية كبيرة فهي السبب و الغاية في إبرام عقد القرض العقاري، إضافة إلى أنها محل الرهن الرسمي الذي يضمنه ويؤمنه من المخاطر وتتمثل هذه المعلومات فيما يلي:

أ-3 معلومات خاصة بالمال العقاري:

تتضمن وصف عام للملكية العقارية التي يريد المقترض شراءها أو بناءها من حيث تحديد إن كان مسكن فردي أو جماعي أو قطعة ارض، موقع العقار، مساحته، نوعية البناء، قيمة العقار في السوق العقارية.

أ-4 معلومات حول مصاريف العملية الممولة بالقرض:

تتمثل في ثمن شراء قطعة الأرض أو السكن، مصاريف البناء أو التصليح، مبلغ المساهمة الشخصية ومبلغ مساعدة الصندوق الوطني للسكن إن وجدت.

ثانيا: إعداد ملف القرض:

وهو تقديم مجموعة من الوثائق لتدعيم المعلومات الواردة غي طلب القرض العقاري وهي تختلف بحسب العملية المراد تمويلها بالقرض العقاري ، غير إن أهم الوثائق هي عقد الملكية المقدمة كضمان للاستفادة من القرض العقاري ، يتم تسليم ملف القرض لممثل مؤسسة القرض الذي يتأكد من إن الملف كامل يتضمن كل الوثائق اللازمة، ليقوم هو الأخير بتسليم طالب القرض وصل إيداع.

ثالثا: تقديم المساهمة الشخصية:

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

من أهم الشروط الجوهرية في عقد القرض العقاري هو تقديم الإسهام المسبق فهو التزام يقع على عاتق طالب القرض قبل إبرام عقد القرض العقاري، تختلف قيمة المساهمة الشخصية باختلاف العملية الممولة بالقرض العقاري وتتراوح عادة ما بين 20 % إلى 40 % من قيمة العملية الممولة ، تقديم المساهمة الشخصية تضمن للمؤسسة القرض قدرة المقترض على تسديد الأقساط، كما إنها في حالة عدم تسديد القرض تضمن استنفائه.

رابعاً. تأسيس الضمانات:

يقصد بتأسيس الضمانات تلك الأصول التي يقدمها طالب القرض كضمان للمؤسسة القرض في مقابل الحصول على القرض، وتعتبر هذه الضمانات ذات أهمية بالنسبة لمؤسسة القرض ، خاصة إذا تعلق الأمر بالقرض طويل الأجل، فهي بمثابة قيد يجبر المقترض على الالتزام بت عقد القرض، كذلك تمكن مؤسسة القرض من استرجاع ولو جزء من القرض عند التحقق للخطر، فالتأمينات لا تلغي آثار خطر القرض بل تساهم في التقليل منه فقط لذلك يقع على مؤسسة القرض أخذ العديد من الاعتبارات المتعلقة بالضمانات قبل منح القرض العقاري، أهمها قيمة الضمانات والتي يشترط عادة أن تكون مساوية لقيمة القرض و الفوائد المترتبة عنه، وكذا نوعها الذي يتحدد عادة بنوع القرض ومدته.

يعتبر عقد القرض العقاري من القروض العينية بناء على الثقة التي يضعها في المقترض فقط، وإنما يستوجب من هذا الأخير تقديم ضمانات لتسديد القرض والتصدي لأي مشكل أو خطر قد يقع فيه

خامساً. الموافقة على منح القرض العقاري:

إن الموافقة مؤسسة القرض على منح القرض العقاري تمر بمرحلتين الأولى هي دراسة ملف القرض (أولاً) و الثانية هي اتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري (ثانياً)

أولاً- دراسة ملف طلب القرض العقاري: بعد استلام ملف طلب منح القرض العقاري من طرف مؤسسة القرض تقوم بدارسته لتحديد مدى صلاحيته للحصول على القرض وفقاً للسياسة الافتراضية لها، والأنظمة الداخلية الخاصة بها، ويتطلب الأمر

إجراء مقابلة شخصية مع طالب القرض للوقوف على بعض الجوانب التي لا يوفرها ملف القرض، من حيث الغرض وطريقة تسديده وأجله، لتأخذ قرار بإكمال دراسة طلب أو رفضه مع التسيب وبعتها تقوم مؤسسة القرض بدراسة وضعيته المالية لتحديد ملاءته المالية، وإذا كان في وضع يسمح له بالحصول على القرض العقاري أو لا، إضافة إلى دراسة الضمانات المقدمة للاستفادة من القرض العقاري، من حيث مدى صلاحيتها في حالة عدم التسديد و ذلك بتحديد القيمة العقار المرهون.

ثانياً- اتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري: بعد دراسة ملف طلب القرض العقاري والتأكد من صحة ملف القرض و قدرة طالب القرض على تسديده خلال الآجال، ودراسة الضمانات المقدمة، يقوم البنك باتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري، سابقاً وقبل التطورات الالكترونية وشبكات الانترنت كانت البنوك توزع صلاحيات منح القروض والموافقة عليها على المسؤولين عن

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

الإقراض في فروعها المختلفة، وفي الفترة الأخيرة تم تشكيل لجنة دائمة في مركز الفرع الرئيسي تأخذ على عاتقها دراسة الطلبات والموافقة على منح القروض أول بأول وبفترة لا تتعدى 48 ساعة.

- انعقاد عقد القرض العقاري:

ينعقد عقد القرض العقاري بعد أن توافق هيئة القرض على منح القرض العقاري وقبول طالب القرض الشروط المعروضة، حيث نصت المادة 70 من القانون المدني على أنه: "يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة التي يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها"، فقبول طالب القرض العقاري يكون بتسليمه وإمضائه على الشروط المقررة في اتفاقية القرض المعدة من طرف مؤسسة القرض.

ونجد في المادة 458 من القانون المدني منحت للمقترض حماية فعالة وذلك من خلال منحه مدة ستة أشهر يستطيع فيها إلغاء القرض أو رد ما اقترضه¹

الفرع الثالث: مخاطر القروض العقارية:

أولاً: تعريف مخاطر القروض البنكية

مخاطر القروض هي المخاطر الأساسية لجميع الأنشطة ومن بين التعريف لها نذكر التالي:

"عندما ترتبط المخاطر بالقروض ينتج خطر القرض وهو مرتبط بالنشاط البنكي الذي يتعلق بمنح القروض وهو من أهم المخاطر التي تتعرض لها المصارف وهي عموماً إما مخاطر مالية تمس اختلال التوازن المالي، وإما مخاطر اقتصادية نتيجة ظهور تشريعات جديدة قد تؤدي إلى حدوث انقطاع كلي أو جزئي للسوق الذي يتعامل فيه البنك"²

"تعرف مخاطر القروض بأنها الخسارة المحتملة الناتجة عن عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته"³.

"احتمالية عدم استرداد قيمة القرض أي عدم تسديد قيمة الأقساط أو الفوائد بشكل كلي أو جزئي في الوقت المحدد ما ينتج عنه خسارة مالية".

"تعرف مخاطر القروض بأنها الخسارة التي يمكن أن تنجم عن عجز جزئي أو كلي عن المقترض (مثلاً "شركة فاشلة") التي لا تفي بديونها عند استحقاقها، ويتوقف ذلك على ثلاث مخاطر وهي: مقدار الدين، واحتمال التخلف في السداد، و حصة الدين غير

1- ساعد سارة، القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون _ تيارت ، 2020./2021. ص 19. ص 22

2 - طلعت اسعد عبد الحميد، الادارة الفعالة لخدمات البنوك الشاملة، مكتبة الشقري ، القاهرة ، مصر ، 1998، ص 155

3 - antoinessardi et Jacob henri. Management des risques bancaires. Edition afge.paris.france.2001.p183

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

المستردة في حالة التخلف عن السداد، و منذ الثمانينات، استمر هذا الخطر في التزايد، ليصبح الخطر الرئيسي الذي يتعرض المصرف، مما جعل النظام المصرفي هشاً بشكل متزايد.¹

وفي الأخير يمكن أن اعرف مخاطر القروض بصفة عامة على أنها:

"هي احتمال الخسارة الذي يتعرض له الدائن (البنك) بسبب المدين (المؤسسة) العاجز عن تسديدها أو جزء الدين (القرض)".
و الفوائد المرتبطة به، إما بسبب عدم نزاهة المدين في تعامله مع الدائن أو لأنه فقد القدرة على الوفاء بالتزاماته عند حلول تاريخ الاستحقاق".

ثانياً: أنواع مخاطر القروض العقارية:

1- المخاطر القانونية **Légal Risks**:

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

1-2 مخاطر متعلقة بالرهن: يجب على القرض أن يحمل تحذير لان البنك يجب أن يكون مطمئن من ناحية وان يكون الأصل قابل للرهن وان لا يكون مرهون من قبل، كما يجب أن يوقع كل طرف (البنك الزبون) في العقد وان يتم عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية.

1-3 مخاطر متعلقة بقيم الرهن: على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، لكن قيمته يمكن أن تتغير بالنقصان أو بالزيادة، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، إذا مسك فقط قيمة البيع وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.²

2- مخاطر السيولة "**de Liquidité Risque**":

ظهر هذا في بداية حلول الأزمات النقدية اختلال التنظيم ومن ثم وضعية الهيئات المالية الإستراتيجية تسير السيولة بغية التحكم في المشكل، يمكن تعريف هذا المخطر على النحو التالي:

"هو احتمال عدم القدرة على الوفاء بالتزامات التسديد عند تاريخ الاستحقاق كما انه يعبر عن احتمال التوقف عن الدفع".
وبالنسبة للبنوك فهو استحالة إعادة التمويل أو وجود شروط إعادة التمويل الذي يؤدي لحدوث خسائر.

¹ Cora hentrich. Gestion du risque de crédit- le nouvel accord de bâte. édition grinverlag. Montpellier france. 2003.p02

² - مروة شنوف، احمد بلابل، سفيان معلول، مرجع سابق ذكره ،ص18

2-1 مخاطر السيولة الفورية:

في عجز البنك على مواجهة طلب السحب الجماعي والمفاجئ للمودعين وهذا الخطر ليس يوميا، كما أن البنوك تسعى لإيجاد حلول وقائية وأخرى علاجية.

2-2 مخاطر التحويل:

وهو ناجم عن أحداث تغيرات متواصلة خلال مدة الاستخدامات والتي تتمدد بينما تبقى آجال الموارد إما على حالها أو تنقلص وهذا بسبب تغير احتياجات عملاء البنك المودعين منهم والمقترضين ويظهر مخطر السيولة نتيجة احد الأسباب التالية:

- سحب جماعي للودائع أو المداخلات من طرف الزبائن؛
- عدم احترام مواعيد وأجال الدفع لتسديد القرض؛
- وضعية البنك تجاه أسواق التمويل، كالسوق النقدي مثلا؛
- خطر سعر الفائدة الذي يتعرض له البنك وأثره.

ويمكن لخطر عدم السيولة أن يوصل البنك إلى حالة إفلاس المحقق لان المصرفي لا يستطيع أن يمارس النشاط اليومي بدون سيولة وعليه يتوجب علينا التطرق إلى انعكاسات خطر عدم السيولة إي الإشارة للآثار المتمثلة في:

- عدم احترام آجال الاستحقاق والدفع؛
- لا يرد على احتياجات البنك إلا على ما هو في إطار سياسي مثبت من طرف السلطات النقدية؛
- لا يمكن للمصرفي (البنكي) ضمان توزيع القروض ولا الوفاء بوعده على التمويل؛
- حتى يحافظ البنك على عملائه يجب إن يضمن لهم استرجاع الأموال التي أودعوها لديه في المهم الذي يطلبونها ويرغبون في سحبها منه و المهم بالدرجة الأولى بالنسبة لهم

3- مخاطر عدم السداد "Risque Defaulting":

هو الخطر الناتج عن عدم قدرة أو عجز المدين (المقترض) على تسديد كل أو جزء من الدين و الفوائد المرتبطة به ، إما بسبب عدم كفاءة الإدارة أو عدم نزاهة المدين في التعامل مع الدائن ، أو لأنه فقد القدرة على الوفاء عند حلول تاريخ الاستحقاق إما لتوقفه عن الدفع (عسر مالي فني) أو إفلاس (عسر مالي حقيقي) لذلك يعرف خطر القرض من هذه الزاوية بأنه التدهور التدريجي للوضعية المالية للمقترض

4- المخاطر التقنية "Risques Techniques":

هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة، المبلغ، شروط التسديد ومعدلات الفائدة، التي يجري تحديدها وضبطها بشكل دقيق من اجل ضمان حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن تنتج عنها إخلال بحقوق احد الطرفين أو كلاهما؛

5- المخاطر الإدارية Avis administratifs:

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

- اختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية والكفاءة في مجال تسيير قروض سكنية؛
- توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال تسيير والإدارة؛
- التحديد الدقيق للوظائف والمسؤوليات المتعلقة بكل مصلحة (قانونية ومحاسبية... الخ) وتنظيم شبكة علاقات جيدة بينها؛

6- الأخطار التجارية: Avis commerciaux هي الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة

عامة ، والقروض السكنية بصفة خاصة، حيث هذه الأخيرة تخضع للإستراتيجية التسويقية¹؛

ثانيا: الإجراءات المتعمدة لتفادي مخاطر القرض

إن اخطر ما يواجه البنك هو عجز الزبائن عن التسديد، حيث لا يمكن تجنب هذا الخطر كونه مرتبط بمهنة البنك، إن هذا الأمر يؤدي إلى خسائر التي تعرف بالأخطار ولتجنبها يجب اتخاذ الإجراءات التالية:²

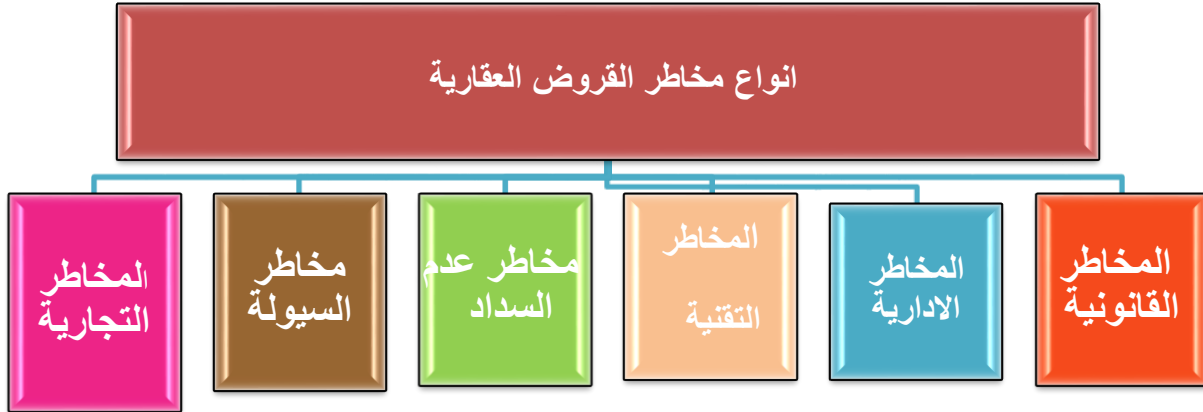
- المطالبة بملفات قرض كاملة ومتجانسة؛
 - متابعة صارمة لأخطار القرض؛
 - نظام إعلامي دقيق وشامل؛
 - نظام معلوماتي فعال؛
 - نظام محامي موثوق ومرن؛
 - توزيع صارم للأدوار الأساسية للبنك.
- إن هذه الإجراءات هي مجرد إجراءات إدارية قد تكون ذات أهمية لكنها غير كافية لذا هناك إجراءات أخرى يجب أن يتبعها البنك ويلزم في أدائها وأهمها:

- 1- احترام أسقف الالتزامات: على الوكالات أن تحترم أسقف الالتزامات التي تحددها الإدارة العليا.
- 2- تحديد النسب: على هيئات البنك احترام فئة النسب المعمول بها على المستوى البنكي ولا تربط مباشرة بمنح القرض.
- 3- مراقبة العمليات البنكية: تتم على مستويين الأول على مستوى المديرية الجهوية والثانية على مستوى المتفشية العامة، إما الرقابة العامة من اللجنة التابعة لبنك الجزائر.

1 - رحيب ابراهيم عبد الرحمان ، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية، دراسة حالة البنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة خلال الفترة 2014-2018. جامعة ورقلة، 2021/2022. ص: 13.14

17- شهيرة زيتوني، منى شكاطي، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر-دراسة حالة -CNEP، 2015/2014. جامعة قالمة. ص: 39. 40.

الشكل رقم 1-1 : أنواع مخاطر القروض العقارية



المصدر : من إعداد الطالبة بناء على أنواع مخاطر القروض العقاري

المبحث الثاني؛ الدراسات السابقة للموضوع:

المطلب الأول: الدراسات السابقة

الفرع الأول: الدراسات العربية

1- آمال بوشمال، مذكرة ماستر بعنوان تسير المخاطر البنكية (دراسة حالة بنك التنمية المحلية وكالة ورقلة 2010/2012)
جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2014/2015:

حيث تهدف الدراسة إلى معالجة مدى تحيين البنوك التجارية الجزائرية لإجراءات مكافحة المخاطر، وكيفية الإدارة السليمة لمواجهة للمخاطر التي تترصد البنوك في تعاملاتها المالية، أي بمعنى آخر الإستراتيجية الحديثة للبنوك التي يمكن من تحقيق أكبر الأرباح والفوائد ، بمقابل ادني التكاليف والخسائر. من خلال استخدام طريقة التحليل المالي بواسطة النسب المالية المنتهجة من قبل بنك التنمية المحلية بوكالة ورقلة. وتم التوصل إلى مجموعة من الأهداف منها:

أن يستند البنك في قرار منح القروض من عدمه على الدراسة وتحليل للمخاطر المتعلقة بالمشروع الممول وتقييم أهمية المقترض وعدم الاعتماد بشكل أساسي على الضمانات في منح القرض.

ضرورة وجود تكامل بين أدوات التحليل المالي وأدوات التحليل الإحصائي لتفادي القصور الناتج عن استخدام التحليل المالي فقط لتقييم مخاطر القرض .

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

2- بلحسن حبيبة ، 2016/2017، مذكرة ماستر بعنوان تمويل الاستثمارات عن طريق القروض البنكية (دراسة حالة عينة

من البنوك بمنطقة تقرت BNA , BEA , BDA , CPA لسنة 2017) ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة:

حيث تهدف هذه الدراسة إلى معالجة الإشكالية ، معرفة مساهمة البنوك في منطقة تقرت في تمويل المشاريع عن طريق القروض البنكية من خلال عرضهم لأهم مفاهيم القروض وأنواعها ومفاهيم حول الاستثمار وأهم الخطوات التي يقوم بها البنوك من أجل تمويل هذه المشاريع من خلال استخدام إعداد استبيان من أجل معرفة مدى التزام البنوك وأساليب تمويل لمشاريع الاستثمارية في منطقة تقرت، وتم التوصل إلى مجموعة من الأهداف منها:

يقوم البنك فيما يخص المشروع الاستثماري بالتحقق من عوائده حيث يفضل البنك المشروع الاستثماري ذات العائد الكبير ومخاطر اقل، كما يعتبر الدراسة المالية للمشروع الاستثماري هي مرحلة أساسية لاتخاذ القرار التمويلي في حين نجد بنوك أخرى تعتمد على الدراسة الاقتصادية .

نلاحظ أن البنوك تركز وتعتمد من خلال عملية تمويل المشاريع الاستثمارية على الضمانات وسلامتها بالرغم من أنها مصدر احتياطي وليس أساسي كي تحمي نفسها التي يمكن أن تتعرض لها عند منح القرض الاستثماري لذلك كما يزداد احتمال الخطر كلما زاد الطلب على الضمانات أكبر.

3- العايب ياسين، 2007/2008 ،مذكرة ماجستير بعنوان استعمال القرض التنقيطي في تقدير مخاطر القرض حالة بنك

التنمية المحلية BDL ، جامعة الجزائر .

تهدف الدراسة إلى معالجة الإشكالية التالية: ماهي مساهمة القرض التنقيطي في تقييم مخاطر القرض العقاري بالنسبة للبنوك الجزائرية ؟ وماذا عن حالة البنك التنمية المحلية؟ ، من خلال استخدام سحب عينة من مجتمع الزبائن الذين حصلوا على قروض عقارية من البنك، بحيث تشمل هذه العينة على عيّنتين جزئيتين الأولى للزبائن السالمين، والثانية للزبائن العاجزين كما انه في هذه الدراسة اعتمدوا على مجموعة من المتغيرات الكمية والکیفیه لعينة من الزبائن المقترضين من البنك محل الدراسة، وتم التوصل إلى مجموعة من الأهداف منها:

بعد القيام بدراسة إحصائية حول العلاقة بين المتغيرات الكيفية والمخاطرة أسفرت نتائج اختبار "KHI.2" - عن استقلالية المخاطرة 6 متغيرات كیفية وارتباطها ب6 متغيرات كیفية أخرى.

بعد تقدير مخاطرة القرض وفق طريقة التنقيط بالنسبة للقرض العقاري في بنك التنمية المحلية تم التحصيل على نتيجة نموذج أعطاهم نسبة تصنيف صحيحة إجمالية تقدر ب90.25%.

4- عادل قاشي، جامعة البليدة 2 تويسي على، الجزائر ، مجلة (مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية) بعنوان مخاطر

القروض العقارية واليات مواجهاتها:

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

تهدف هذه الدراسة إلى معالجة الإشكالية التالية ما المقصود بمخاطر القروض ؟ وماهي سبل مواجهة هذه المخاطر؟ من خلال استخدام منهج وصفي تحليلي ويكون ضمن مبحثين يتضمن المبحث الأول مفهوم مخاطر القروض المصرفية ، ويتضمن المبحث الثاني تأمين القرض العقاري لمواجهة المخاطر. وتم التوصل إلى مجموع من الأهداف منها:

قصور الضمانات التقليدية (الشخصية والعينية) بالنسبة لضمان الدين الذي أدى إلى استحداث التأمين عن القروض. أن مخاطر القروض تتأثر بالعديد من الأساليب منها الخارجية ومنها ماتتعلق بالعمل (المقرض) والعملية ذاتها ، ومنها من تتعلق بالمقترض.

5-حروش عبد الكريم، فصيلي احمد ازروق ، 2020.2021، مذكرة ماستر بعنوان الضمانات البنكية وإشكالية استرجاع القروض(دراسة حالة قرض التحدي لبنك الفلاحة و التنمية الريفية بأدرار) الجزائر:

تهدف الدراسة إلى معالجة الإشكالية التالية كيف تكون الضمانات البنكية وسيلة للحد من مخاطر استرجاع القروض البنكية ، من خلال استخدام المنهج الوصفي من اجل جمع المعومات بالنسبة للجانب النظري أما الجانب التطبيقي فتم الاعتماد على قراءة البيانات و إجراءات منح القرض الاستثماري على مستوى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ، تم التوصل إلى مجموعة من الأهداف منها: مطالبة البنوك الضامنة إرفاق مع نص الضمان مقابل رسالة من معطي الأمر ينفي فيها صراحة القيام بأي طعن يهدف إلى إعاقة الضمان مقابل على الدفع مبلغ الضمان عن طريق الحجز والإجراء المستعجل.

الفرع الثاني: الدراسات الأجنبية

1- Borislov Krasimirov Kirov, PhD thesis entitled “Investment in Real Estate Bonds”, D.A. Tesnov Academy of Economics, Svishtov, 2021

تهدف هذه الدراسة إلى معالجة تحليل قروض الرهن العقاري التي تؤدي إلى تفادي الوضعية الإقتصادية والاجتماعية بالنسبة للمستهلكين أو مؤسسات الرهن العقاري أو بالنسبة للائتمان أو المستثمرين في سندات التنمية الاقتصادية ، ومع الأزمة المالية الأخيرة في عام 2009، اهدف الرئيسي من هذه الدراسة هو دراسة منهجية للاستثمارات في الرهن العقاري والسندات المغطاة في الفترة بين 2010.2021 من خلال تحليل التطور في المعايير التنظيمية الدولية المسؤولة عن هذه العملية، الأداة المستخدمة في هذه الأطروحة أساليب البحث التقليدية كل من المنهج الاستقرائي والاستنتاجي ومنهج التحليل والتركيب والمنهج الإحصائي ومنهج الملاحظة وغيرها من الأساليب ، كما تم استخدام البيانات العامة من البنك المركزي الباكستاني والمعهد الوطني للإحصاء وغيرها من البيانات المتاحة للجمهور، وتم التوصل إلى مجموعة من الأهداف منها:

المشاكل المحتملة بسياسة البنك المركزي الأوروبي والتوجهات المركزية للمحافظة على أسعار الفائدة المنخفضة والتي أدت إلى نموذج الاقتراض العقاري في الاتحاد الأوروبي في السنوات الأخيرة، ولكن مع تزايد المخاطر المالية بسبب الأزمة المالية الجديدة ووجود أسعار عقارية مرتفعة ، يخلق الشروط المسبقة لازمة مالية جديدة لحجم فترة 2008.2009.

الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

يتجلى النهج الخاطئ في التزويق الهيكلي المعتمد في الولايات الأمريكية المتحدة والذي ينظر إليه على أنه مخطط عالمي لتصفية المخاطر وإدارة الدوران المالي لتحقيق أرباح أسرع وبمخاطر منخفضة ، ويثبت أن التزويق الهيكلي لا يمكن أن يكون محركا إيجابيا لعملية الاستثمار المتعلقة بالاستثمار الجماعي في الأصول الخالية من المخاطر مثل العقارات والرهن العقاري والسندات المغطاة.

2- Donald w. Beaver (1966), financial ratios as predictors of failure, journal of accounting research :

وضع الباحث نموذج لقياس فشل الشركات حيث اعتمد على بناء نموذج يعتمد على النسب المالية وتمت الدراسة على عينة مكونة من 79 شركة فاشلة و 79 شركة غير فاشلة في الفترة ما بين 1954 - 1964. كما اعتمد في تحليله على 30 نسبة مالية واستخدم أسلوب التحليل الأحادي بتحليل كل نسبة لخمس سنوات متتالية، وتمثلت النسب كما يلي - : التدفق النقدي إلى الدين الكلي ، صافي الدخل إلى إجمالي الأصول ، إجمالي الديون إلى الأصول الكلية ، رأس المال التشغيلي إلى الأصول الكلية ، نسبة التداول . كما تميزت الشركات الفاشلة انخفاض مخزون المقارنة مع الشركات الناجحة ، وأفضل نسب الأصول غير السائلة للتنبؤ بفشل الشركات هما نسبة التدفق النقدي إلى إجمالي الخصوم ونسبة صافي الربح إلى إجمالي الأصول.

المطلب الثاني: المقارنة بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية

بعد التطرق إلى الدراسات السابقة في المطلب الذي سبق منها ماهية من دراسات باللغة العربية، وأخرى باللغة الأجنبية، سنحاول من خلال هذا المطلب المقارنة بين الدراسة السابقة والدراسة الحالية وذلك من خلال مايلي:

الفرع الأول: من حيث المنهج

استخدمت في الدراسة الحالية المنهج الوصفي ، والتحليلي، وهذا ما كانت تتشابه فيه بعض الدراسات السابقة مع الدراسة الحالية ، مثل : عادل قاشي و حروش عبد الكريم ، فيصل أحمد ازروق كما اختلفت مع بعض الدراسات الأخرى.

الفرع الثاني: من حيث مكان الدراسة:

في هذا الفرع سنحاول المقارنة بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية وذلك حول مكان الدراسة، حيث اختلفت دراستنا الحالية مع بعض الدراسات السابقة حول مكان الدراسة حيث اعتمدت دراستنا في أحد البنوك الجزائرية وبالخصوص في البنك الخارجي الجزائري BEA، على خلاف بعض الدراسات الأخرى مثل دراسة حروش عبد الحكيم وفصيلي أحمد ازروق الذي اعتمدت دراستهم في بنك الفلاحة والتنمية الريفية بأدرار.

خلاصة الفصل:

تتعرض البنوك على اختلاف أنواعها للعديد من المخاطر، والتي تؤثر على أدائها ونشاطها، فالهدف الأساسي لإدارة أي بنك هو تحقيق المزيد من الأرباح، والتي ترتبط أساسا بالتوظيف المستقبلي لأمواله في شكل قروض، والتي يمكن أن تؤدي إلى حدث أو مجموعة من الأحداث غير المرغوب فيها. والمتمثلة في عدم استرجاع الأموال الممنوحة والناجمة عن أسباب عامة لا يمكن التحكم فيها، أو أسباب مهنية مرتبطة بالتطورات التكنولوجية الحاصلة، أو أسباب خاصة بالمقترض نفسه، أو عن أسباب ناتجة عن البلد الذي يمارس فيه المقترض نشاطه أو ما يعرف بخاطر البلد.

وتأتي مخاطر النشاط الائتماني على رأس قائمة المخاطر التي تواجهها البنوك باعتبارها السبب الرئيسي لمعظم حالات التعثر والأزمات المصرفية، وما من مبلغ ائتماني تم منحه لعميل إلا ويحمل البنك قدرا من المخاطرة.

ومن أجل ذلك تقوم إدارة مخاطر الائتمان للبنك بتعزيز القرار الائتماني بالتقدير والقياس الدقيق للمخاطرة الائتمانية لكي يتنبأ بما قبل حدوثها، ويعمل على تحديد الحد الأقصى من الأخطار الممكن تحملها، لان المخاطرة هي واقع من غير الممكن إلغاؤها نهائيا.

إذن، إدارة المخاطر الائتمانية ما هي إلا ممارسة لعملية اختيار لطرق فعالة لاتخاذ قرار ائتماني سليم للتقليل من أثر مخاطر الائتمان المصرفي على البنوك، وكل المخاطر لا يمكن تجنبها أو تقليص حدتها بشكل كامل وذلك ببساطة يعود لوجود عوائق عملية ومالية، لذلك على البنوك أن تتقبل مستوى معين من الخسائر، بينما تستخدم إدارة المخاطر لتفادي الخسائر قدر الإمكان.

في الأخير يمكن القول إن الجانب النظري يشكل الأساس الذي نبني عليه فهمنا للمفاهيم الأساسية، مما يتيح لنا توضيح كيفية تطبيق هذه المفاهيم في السياقات العملية. من خلال ربط النظرية بالتطبيق، نستطيع استكشاف كيفية تأثير الأفكار النظرية على القرارات العملية ونجاحها في الواقع. وبالتالي، فإن هذا الربط يعزز من قدرة القارئ على استخدام المعرفة المكتسبة في مواجهة التحديات الحياتية والمهنية.

الفصل الثاني: دراسة حالة- تمويل عقار سكني بنظام
المراجعة الإسلامية البنك الخرجي الجزائري BEA

تمهيد الفصل الثاني:

بالنظر إلى أهمية الضمانات البنكية في ترشيد قرار منح القروض في البنوك التجارية، و قصد الوقوف على حقيقة و واقع هذا التحليل في إحدى البنوك التجارية الجزائرية ارتأيت إجراء دراسة ميدانية بإحدى وكالات البنك الخارجي الجزائري و هي وكالة تقرت رقم 088، حيث سنقوم بدراسة عملية منح قرض عقاري في هذه الوكالة قصد التعرف على الأساليب و الخطوات المعتمدة في دراسة طلبات القروض المقدمة و توضيح مدى مساهمة هذه الأساليب في اتخاذ قرار منح القروض في هذا البنك كما سنقوم بتقييم دور الضمانات البنكية في تقليل مخاطر القروض العقارية في البنك الخارجي الجزائري و ذلك من خلال مقارنته مع الركائز الأساسية الواجب مراعاتها في هذا التحليل .

وعليه فقد قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث خصصنا المبحث الأول لتقديم وكالة تقرت رقم 088 وعرض نشاطها الإئتماني من حيث أنواع القروض الممنوحة ومن حيث خطوات وإجراءات منح هذه القروض، في حين خصصنا المبحث الثاني لدراسة حالة منح عقار سكني بصيغة المراجعة الإسلامية من طرف هذه الوكالة.

المبحث الأول: نظرة عامة حول بنك الجزائر الخارجي

سيتم التطرق في هذا المبحث إلى بنك الجزائر الخارجي، نشأته وخدماته بصفة عامة ووكالة تقرت بصفة خاصة. وهذا من خلال عرض لمختلف مهامه ووظائف والخدمات التي يقدمها.

المطلب الأول: تقديم بنك الجزائر الخارجي BEA :

يعتبر بنك الجزائر الخارجي من أهم البنوك التي يتكون منها الجهاز المصرفي الجزائري، ولهذا سيتم التطرق إلى تعريف ونشأة البنك.

الفرع الأول: التعريف بنك الجزائر الخارجي.

يعتبر بنك الجزائر الخارجي مؤسسة حكومية تم إنشاؤها في فترة الاستقلال بعد تأميم البنوك الأجنبية بموجب مرسوم رقم 67/204 الصادر في 01 أكتوبر 1967، ويعتبر بنك ودائع مملوك للدولة ويخضع للقانون التجاري، مقره الرئيسي في الجزائر العاصمة. كانت مهمته عند إنشائه تمويل التجارة الخارجية أما حالياً فيقوم بعدة اختصاصات كمنح الاعتمادات عن الاستيراد وإعطاء ضمانات للمصدرين الجزائريين لتسهيل مهامهم.

الفرع الثاني: نشأة بنك الجزائر الخارجي.

أنشأ البنك الجزائر الخارجي في 01 أكتوبر 1967 برأسمال قدره 20 مليون دينار جزائري، وقد مر بعدة مراحل خلال تطوره، ف لعب دور التسهيل (تقديم القروض) والتنمية في مجال التخطيط الوطني والعلاقات الاقتصادية والمالية بين الجزائر والدول الأخرى، وتمثل دوره الأساسي في القيام بكل العمليات البنكية بين المؤسسات الصناعية الكبرى والمؤسسات الأجنبية.

وخلال الثمانينات وبفضل تطبيق قانون 88-02 المؤرخ في 12 جانفي 1988 والذي يتعلق باستقلالية المؤسسة، عرف بنك الجزائر الخارجي تغيرات جديدة، وهو يعتبر من البنوك الأولى التي تحولت إلى مؤسسات مستقلة ضمن مرسوم 88-61 في 12 جانفي 1988.

الفرع الثالث: مهام ووظائف بنك الجزائر الخارجي BEA

أولاً : مهام بنك الجزائر الخارجي BEA

يقوم بنك الجزائر الخارجي بعدة مهام ووظائف تميزه عن غيره من البنوك أهمها:

- 1- تنمية العلاقات التجارية بين المتعاملون الخواص والقطاع العام؛
- 2- دراسة القروض البنكية الممنوحة وإخضاعها لشروط المديرية في حالة الفروض ذات المبالغ المرتفعة؛

- 3- استقبال مختلف الایداعات؛
- 4- تمويل المشاريع الإقتصادية الكبرى؛
- 5- تقديم الخدمات لزبائن المؤسسات العمومية وكذا الزبائن الخواص في إطار العمل؛
- 6- تمويل عمليات الإستيراد والتصدير مع هيئات وشبكات البنك.

ثانيا: وظائف بنك الجزائر الخارجي BEA

توجد عدة وظائف يقوم بها بنك الجزائر الخارجي منها:

1. تسهيل وتطوير العلاقات الاقتصادية بين الجزائر والدول الأخرى؛
2. تدخل بضمانه الاحتياطي وضمان الوفاء أو حتى باتفاقيات القرض مع المراسلين الأجانب لترقية الصفقات التجارية مع الدول الأخرى؛
3. إعادة تسيير المخازن العمومية.

المطلب الثاني: تقديم بنك الجزائر الخارجي وكالة تقرت:

تتميز ولاية تقرت وكغيرها من الولايات بوجود فرع لبنك الجزائر الخارجي والذي يحرص على تقديم خدمات ذات جودة عالية لعملائه.

الفرع الأول: تعريف بنك الجزائر الخارجي وكالة تقرت.

نشأ بنك الجزائر الخارجي وكالة تقرت في 15 جانفي 1986 وكان مقرها أن ذاك في حي باعلوش

وقد تم نقل مقره إلى ساحة هواري بومدين في 20 نوفمبر 2000 وكان ذلك على يد الرئيس عبد العزيز بوتفليقة "رحمة الله عليه" بهدف توسيع النشاط الخاص بالبنك وخدمة زبائنه، ولقد جاءت هذه الوكالة لتشجيع الاستثمارات المتزايدة للخواص في المجال الصناعي.

ولقد تم إدراج الصيرفة الإسلامية إلى مهام البنك الجزائري الخارجي في 2021/12/30 وأما في وكالة تقرت 088 تم إدراج الصيرفة الإسلامية في 2023/01/01.

الفرع الثاني: أهم الخدمات التي يقدمها البنك

يقدم بنك الجزائر الخارجي مجموعة من الخدمات أهمها:

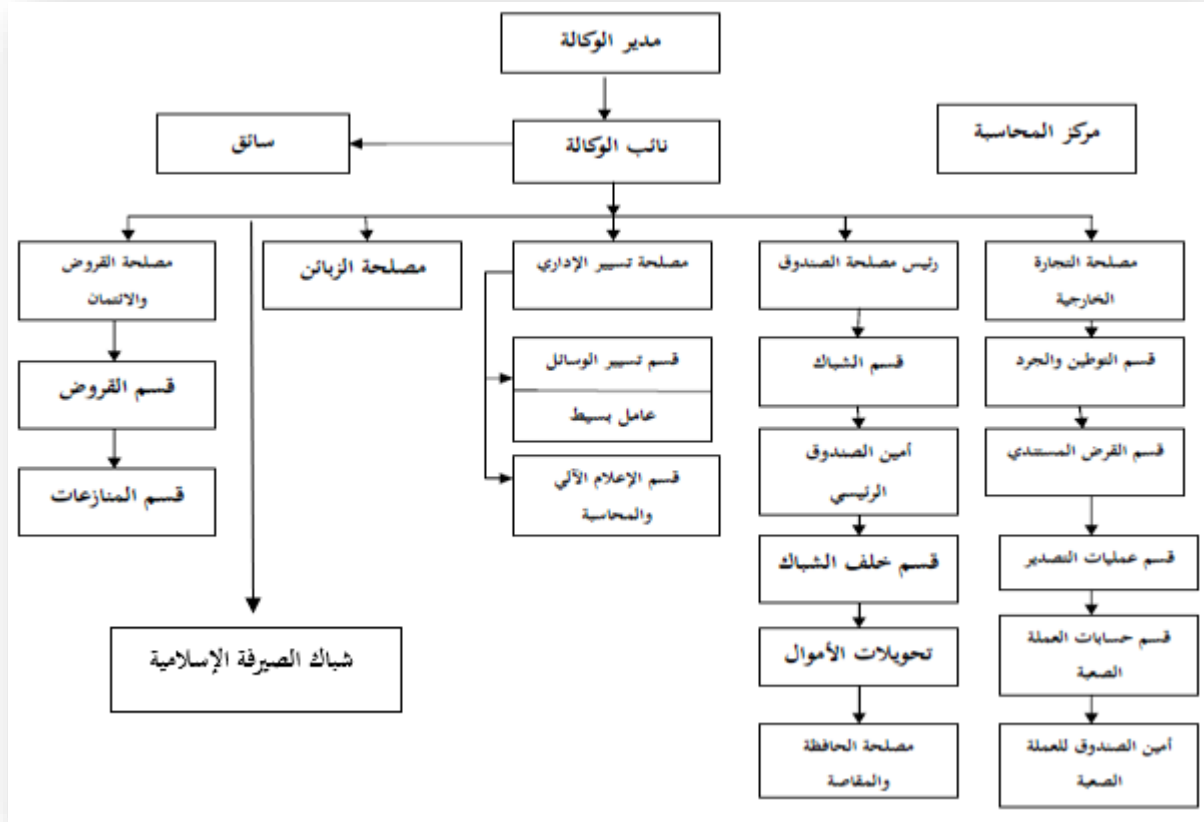
1. سحب وإيداع النقود؛
2. فتح حسابات للعملاء؛
3. منح إتمادات وضمانات للمصدرين والمستوردين المحليين؛

4. استلام طلبات القروض والملفات المرتبطة بها؛
5. إيداع واستلام الصكوك البنكية.
6. كما تقوم بعمليات معاينة وتحليل ملفات القروض للخواص، معالجة عمليات الزبائن إدارياً ومحاسبياً سواء كان بالعملة المحلية أو بالعملة الأجنبية.
7. منح قروض بنكية بصيغ التمويل الإسلامي، سواء في العقار أو أي نوع من أنواع القروض العقارية؛

ثالثاً: الهيكل التنظيمي للبنك الخارجي الجزائري وكالة تقرت

الشكل الموالي يوضح لنا مما يتكون الهيكل التنظيمي للبنك الخارجي¹

الشكل رقم (2-1): الهيكل التنظيمي لبنك الجزائر الخارجي وكالة تقرت



المصدر: معلومات مقدمة من طرف بنك الجزائر الخارجي وكالة تقرت.

¹ بناء على المقابلة مع مسؤول التربص كمال رواق ، يوم 18 مارس 2025

المبحث الثاني: الخطوات العملية لتمويل عقار سكني بصيغة المراجعة

بعد أن يختار العميل السكن المراد شرائه والتفاوض على مبلغ بيع المسكن مع صاحب السكن يتقدم العميل إلى البنك ويطلب منه تمويل العقار بصيغة المراجعة الإسلامية يتم تزويدهم بكل المعلومات : موقع العقار، السعر ، الدخل الشهريالخ؛

المطلب الأول: الدراسة الأولية لطلب القرض

يقوم البنك الخارجي الجزائري في هذه المرحلة بفحص ملف طلب القرض المقدم من طرف العميل وذلك للتأكد من احتوائه على جميع الوثائق المطلوبة بالإضافة إلى التأكد من مدى موافقة هذه الوثائق للشروط المعمول بها في البنك، وبناء على هذا الملف وما يحتويه من معلومات كمية ونوعية يتم دراسة طلب العميل من مختلف الجوانب القانونية والاقتصادية والمالية واتخاذ القرار بقبول طلب القرض أو رفضه بناء على هذه المراحل:

الفرع الاول: دراسة الملف من قبل البنك

أولاً: المحاكاة "Simulation" هي وثيقة تحتوي على مجموعة من المعلومات التي يتم من خلالها التعرف على الخطوات من التقديم حتى التسديد وهي: (انظر الملحق رقم 1)

1- بيانات التمويل:

نسبة الربح Taux de Marge: هي في الأصل 6.25% لكن لوجود امتياز لعمال شركة سونا طراك وفروعها

الدخل Revenu

سعر العقار Prix du Bien

مدة القسط Durée du financement: بناء على شروط إبرام العقد تتم وهي كحد أدنى من 20 سنة حتى 40 سنة كحد أقصى ، تمنح على أساس عمر العميل، يجب على العميل دفع دينه قبل بلوغه السن 75 سنة من عمره مثال "إذا كان عمر الشخص 55 سنة فيمنح له قرض مدته من 20 سنة إلى 24 سنة كحد أقصى"

2- التكاليف الشهرية:

الاقتطاع الشهري Mensualite

هامش المطلوب Hamich Al Jiddia Requis: وهو مبلغ لا يقل عن 10% من أصل المسكن يدفعه الزبون في المرة الأولى لكي يبين حسنة نيته اتجاه البنك، ويعتبر أيضا من بين الضمانات، مثال "لدينا مسكن بقيمة مليار سنتيم يتم تمويله بنسبة 90% من قيمة المسكن من طرف البنك ، و 10% يتحملها الزبون" والتي تعتبر هامش الجديدة.

3- التأمينات:

التأمين تكافل*Ass.Takaful : هي مؤسسة وطنية يتعامل معها البنك الخارجي في التمويل الإسلامي وهي متخصصة في التأمين عن الحياة.

مؤسسة الصيانة العقارية Ass.SGCI: هي مؤسسة وطنية متخصصة في تأمين المنزل

4-مجموع التأمينات

جدول السداد: يحتوي على

السداد Amortisse

الربح Marge

التأمين Assurance

القسط Echéance

المجموع النهائي

إجمالي التمويل

إجمالي الربح

إجمالي الأقساط مع التأمين

ثانيا-أتعاب الموثق **Note d'honoraires**:وهي وثيقة متكونة من فاتورتين شكليتين تتم على مستوى الموثق يأتي بها العميل بعد الموافقة على المحاكاة وشروطها تتم بين البنك والبائع حيث يجب على البنك في هذه الحالة أن يكون هو مالك للمسكن حتى تتم العملية بطريقة شرعية حسب صيغة المراجعة ، أما في الفاتورة الثانية تكون هذه الفاتورة بين البنك والزبون مع تحديد أتعاب الموثق تدفع من طرف الزبون قائمة الوثائق المطلوبة :تحتوي على ملفين ،ملف للمشتري وملف للبائع (الملحق رقم 2)

ثالثا-الوثيقة المطلوبة من العميل من طرف البنك

المشتري:

نسخة عن بطاقة التعريف الوطني البيومترية أو رخصة السياقة سارية المفعول ؛

بطاقة إقامة صلاحيتها 03 أشهر على الأقل؛

شهادة ميلاد؛

شهادة عائلية للمتزوجين؛

شهادة عمل ؛

شهادة الدخل السنوي ؛

نسخة عن رقم الضمان الاجتماعي؛

آخر 03 كشوف الراتب؛

تصريح شرقي بعدم وجود مديونية؛

كشف الحساب لأخر 03 أشهر.

البائع:

عقد ملكية؛ (الملحق رقم 3)

الدفتري العقاري؛ (الملحق رقم 4)

شهادة سلبية؛

تقرير الخبير العقاري (معاينة المحل)؛ (الملحق رقم 5)

فاتورة شكلية لأتعب التوثيق؛ (الملحق رقم 6)

ASSURANCE CAT NAT؛ (الملحق رقم 7)

رابعا- إيداع الملف **En poste** : تأتي هذه الخطوة بعد التأكد من أن ليس للعميل أي مديونية؛

خامسا- طلب تمويل العقار **Liste de financement** يتم تمويل العقار بالمراجعة عبر خطوات وهي:

تعيين الزبون : اسم الزبون، تاريخ ومكان ميلاده، رقم بطاقة الهوية، العنوان، الرمز البريدي، المهنة وطبيعة عقد العمل ، الهاتف و

البريد الالكتروني. (الملحق رقم 8)

مواصفات العقار المراد اقتناؤه عن طريق التمويل بالمراجعة : اسم المرقعي العقاري أو مالك العقار ، وصف العقار ، ثمن العقار .

مبلغ التمويل ومدته

في حالة الاستفادة من أي قرض بنكي يتعين تحديد:

نوع القرض: /

المبلغ: / دج

مدة القرض: /

قيمة القسط: / دج

تاريخ نهاية القرض: /

التاريخ وتوقيع العميل:

سادسا-مراجعة الملف: تتم على مستوى الوكالة ، وهي لجنة مكونة من أربعة رؤساء يتم تعيينهم من قبل مدير البنك وهم :

المدير

رئيس مصلحة الزبائن

رئيس مصلحة الالتزامات

رئيس مصلحة الصيرفة الإسلامية

يجب على رئيس مصلحة الصيرفة الإسلامية أن يسلم الوثائق التالية للجنة عند الاجتماع :

وثيقة تتب بان العميل ليس له أي قرض آخر

ملف العميل

طلب التمويل

Entud de Dossier

سابعاً-الموافقة البنكية **rapport d'expertise**: تتم هذه الوثيقة بعد التأكد من صحة معلومات العميل من طرف اللجنة وانه لا يوجد لديه أي قرض آخر أو مديونية يتحصل العميل على إشعار بالقبول كرد على قبول طلبه من طرف البنك . أما في حالة وجود أي خلل عند مراجعة اللجنة للملف فيتحصل العميل على إشعار بالرفض.(انظر الملحق رقم 9)

ثامناً-فتح حساب وديعة: يتم فتح هذا الحساب للعميل مباشرة بعد حصول العميل على الإشعار

ثاسعاً-إيداع مبلغ الدين **Versement du montant de la dette** :

يتم تحويل المبلغ من طرف العميل لحساب البنك وهو مبلغ هامش الجدية ومجموع ثمن التأمينات (قيمة التأمين عن الحياة وقيمة التأمين عن المسكن).

عشراً-تأكيد التأمينات **Vérification de Assurances**

وهي إجراء يقوم به رئيس مصلحة الصيرفة الإسلامية لتأكيد من صحة وتطابق مبلغ التأمينات الموجودة في وثيقة المحاكاة ترسل للمصالح المعنية لدراستها والتأكد منها وسيران العملية وتحتوي هذه المرحلة على ثلاثة وثائق وهي :

الحادي عشر-التأكد من صحة العمل **Questionnaire de santé simplifié** : وهي وثيقة يحررها رئيس مصلحة الصيرفة الإسلامية على مستوى الوكالة ، تحتوي على مجموعة من الأمراض يتم طرحها على العميل ، تحتوي على توقيع العميل لكي يثبت انه ليس لديه أي مرض أو خلل.(انظر الى الملحق رقم 10)

-**Assurance Takaful** : هي وثيقة تستخرج عن طريق برنامج حاسوبي يتم إرسالها للمصلحة المعنية بغيت الحصول على التأكد من صحة المعلومات. أي نفس المبلغ الموجود في وثيقة المحاكاة. يتم استخراجها وإمضاءها من طرف العميل.(انظر الى الملحق رقم 11)

-**Assurance SGCI** : هي عبارة عن وثيقة تحتوي على معلومات العميل مع مبلغ العقار و مبلغ التأمين ، يتم تحريرها من طرف رئيس مصلحة الصيرفة الإسلامية لدى الوكالة يتم إرسالها إلى مؤسسة الصيانة للقروض العقارية بالجزائر لإثبات صحة مبلغ التأمين. يتم إرسال المبلغ في حدود 90 يوم وإلا يتم فسخ العقد.(انظر الى الملحق رقم 12)

الثاني عشر-التصريح او الترخيص: هي أمر رسمي تمنحه لجنة مراجعة الملف يتم إرسالها للوكالة المعنية بممارسة التمويل العقاري .(انظر الملحق رقم 13).

الثالث عشر:اتفاقية تمويل العقار **Contrat de financement**

يتم إعداد هذه الوثيقة من طرف رئيس مصلحة الصيرفة الإسلامية بعد الحصول على الترخيص مباشرة ، يتم توقيعها من طرف العميل و مدير البنك

تسجيل العقد عند الضرائب : يتم تسجيل العقد في مصلحة الضرائب بعد إعداد الاتفاقية تتكون من ثلاثة نسخ ، تمنح نسخة لمصلحة الضرائب ونسخة تبقى لدى البنك ترفق مع الملف ونسخة تمنح للعميل .(انظر الى الملحق رقم 14)

بعد دراسة ملف العميل من الجانب القانوني والاقتصادي تأتي مرحلة الدراسة المالية التي تعتبر أهم خطوات التحليل الإئتماني وأكثرها حساسية حيث تحدد هذه الدراسة مصير طلب القرض بالقبول أو الرفض وتشمل الدراسة المالية التي يقوم بها البنك الخارجي الجزائري على ملفات طلبات القروض العناصر التالية:

الفرع الثاني: مرحلة الوعد بالشراء:

توقيع الوعد أو الالتزام بالشراء وهي وثيقة تصدر من طرف رئيس مصلحة الصيرفة الإسلامية للوكالة وتكمن أهمية هذه الوثيقة في تفادي وقوع الخسارة المحتملة في حالة عدم التزام العميل باستكمال العقد، تحتوي على توقيع العميل كضمان لإتمام عملية شراء المسكن .(الملحق رقم 15)

اما في حالة عدم شراء المسكن من قبل العميل أو تهريبه من إتمام العقد فان تحمل الخسارة التي يقع فيها البنك تقع على عاتقه (الزبون) ، أو أن يجد الزبون من يحل محله ليشتري المسكن بنفس المبلغ .لان الزبون تعهد بان هان يشتري المسكن.

الفرع الثالث: عقد الشراء

تتم هذه المرحلة على مستوى الموثق وهي مرحلة الشراء تتم بين المشتري (البنك) والبائع (مالك العقار). عند نفس الموثق الذي تم تحرير لديه الفواتير الشكلية ، يطالب الموثق ملف من كلى الطرفين يتكون كل منهما على مايلي: (الملحق رقم 16)

ملف المشتري "البنك": يتكون من:

الموافقة البنكية

التأمينات

اتفاقية القرض

الترخيص

ملف البائع "مالك العقار": يتكون من :

نسخة عن بطاقة التعريف الوطني البيومترية أو رخصة السياقة سارية المفعول

بطاقة إقامة صلاحيتها 03 اشهر على الأقل؛

شهادة ميلاد؛

شهادة عائلية للمتزوجين؛

شهادة عمل ؛

شهادة الدخل السنوي؛

نسخة عن رقم الضمان الاجتماعي؛

بعد الحصول على الملف المطلوب من الطرفين يتم تحرير وثيقة من طرف الموثق وعند مراجعة هذه الوثيقة بعدم وجود أي أخطاء فيها من الطرفين و موافقتهم عليها، يقوم العميل بتحديد موعد محددة للمقابلة يتم إصدار شاكين من طرف رئيس مصلحة الصيرفة الإسلامية ، الشاك الأول يتضمن مبلغ العقار باسم الموثق حسب الطريقة القانونية و الشاك الثاني يتضمن أتعاب الموثق ، لا يتم تسليم الشيكات في آنا واحد ، الشيك الأولي منح للموثق في يوم الموعد المحدد يتم إبرام عقد الشراء بين البنك و البائع يجب أن يوقع الطرفين على هذا العقد للتأكد من عملية الشراء تم يذهب الموثق مع مراقب الحسابات يقوم بوضع الشيك على مستوى البنك وبعد 10 أيام من اتمام العملية يتم تحويل هذا المبلغ لحساب الموثق، عندها يتأكد الموثق من وجود المبلغ في حسابه ، في هذه الحالة يقوم الموثق بتحرير شيك باسم البائع بنسبة 80% من المبلغ وتسليمه للبائع في المكان.

أما 20% من مبلغ العقار المتبقية لا تمنح للبائع إلا بعد مدة منحها القانون للموثق تتراوح ما بين شهرين ونصف إلى ثلاثة أشهر، من اجل اتمام الإجراءات من طرف الموثق للإشهار عن بيع المسكن على مستوى مصلحة الضرائب و المحافظة العقارية، في حالة عدم وجود أي دين في مصالح الدولة يتم توقيع بعدم وجود أي دين في هذه الحالة يتم تحرير شيك من طرف الموثق بقيمة 20% المتبقية وتسليمها للبائع.

الفرع الرابع: عقد البيع

وهو المرحلة الأخيرة من تمويل العميل تتم هذه المرحلة بين العميل (المشتري) والبنك (البائع)، عند نفس الموثق بعد إتمام عقد الشراء يتم تحديد موعد محدد المدة لإبرام عقد البيع بين الطرفين لإتمام عملية الشراء يتم تحرير العقد أثناء المقابلة تتم مراجعته من الطرفين على عدم وجود أي أخطاء فيه ، تم يحدد موعد لتوقيع الطرفين مع تسليم مبلغ أتعاب الموثق في هذا اليوم يقوم الموثق بتحرير وثيقة إشهاد يوقع عليها العميل أمام الموثق لإثبات شراء المسكن من طرفه، تم يتم تسليم المفاتيح للعميل .

إلا بعد انتهاء هذه الخطوة يقوم البنك برهن العقار لتفادي بيع المسكن من طرف العميل .بعد إتمام هذه المراحل تأتي آخر عملية تسمى ب « Débloqué » : تعني هذه المرحلة ب مرحلة صرف القرض ، تحتوي على جدول الاهتلاك يسلم للعميل لمعرفة طريقة تسديد دينه خلال مدة تمويل القرض.¹

(انظر الملاحق من 17 الى 20).

¹ بناء على المقابلة الشخصية مع حيدر قيطون ، رئيس مصلحة الصيرفة الإسلامية يوم 12 افريل 2025

خلاصة الفصل الثاني :

أن الدراسة الميدانية التي تم إجرائها على مستوى وكالة تقرت لبنك الخارجي الجزائري منحت لي الفرصة بالاطلاع ميدانيا على مختلف النشاطات ، والعمليات التي يقوم بها البنك، وطريقة عمله مع المديرية الجهوية في ورقلة والمديرية العامة بالعاصمة وعلاقته مع الزبائن. هذا البنك يسعى إلى تقديم خدمات متميزة لزيائته وتقديم القروض العقارية بصيغ إسلامية و المساهمة في المشاريع التنموية الاقتصادية بصفة عامة، ورغم هذه الجهود فان النشاط الاقتصادي للبنك لم يرتقى إلى المستوى المرجح، وبسبب خوف وتماطل المتعاملين الاقتصاديين في الاستثمار.

وما نؤكد عليه أخيرا هو أن رغم النقائص الموجودة على مستوى البنك ،فإنه يؤدي مهمته و دوره على أحسن وجه وفق الإمكانيات المتاحة، مع بدل مجهودات معتبرة ليكون في مستوى ثقة المتعاملين لديه، وحتى يقوم بالمهمة التي انشأ لأجلها.

الخلاصة

الخاتمة:

من خلال دراستي لهذا الموضوع "دور الضمانات البنكية في تقليل مخاطر القروض العقارية" استخلص أن البنوك تلعب دورا استراتيجيا في التنمية الاقتصادية من خلال الموقع الذي تحتله كوسيط مالي، فتقوم بتعبئة ادخارات الأفراد، و المؤسسات و توزيعها بشكل قروض لتمويل الاقتصاد، ومن هنا يبدو غالبا انه لا يمكن تنمية القطاعات الاقتصادية في بلد ما غير وجود منظومة بنكية قوية قادرة على مواجهة ظروف المنافسة، والتحكم فيهما تتعرض له من أخطار.

فمن خلال بحثي هذا ، تمكنت من الوصول إلى النتائج التالية:

1. تساهم الضمانات بشكل فعال في تقليل مخاطر عدم السداد، وتمنح المؤسسات الممولة درجة من الأمان.
2. وجود علاقة قوية بين نوعية الضمانات وقيمة التمويل الممنوح، مايعكس أهمية تقييم الضمانات بدقة.
3. تختلف سياسات البنوك في اعتمادها على الضمانات ، تبعا لنوع القرض ومدة السداد ومدى موثوقية المقترض.
4. تعد الضمانات العينية (كالعقارات) أكثر موثوقية واعتمادا من الضمانات، خاصة فيما يتعلق بسرعة التنفيذ وضمان الحقوق.

بناءا على النتائج على هذه النتائج ، تقترح الدراسة التوصيات التالية:

1. ضرورة تعزيز الاطار القانوني المنظم لاستخدام الضمانات وتحديد شروطها بدقة.
2. توحيد السياسات البنكية المتعلقة بتقييم الضمانات وفق معايير واضحة.
3. تشجيع البنوك على استخدام نماذج تقييم متطورة تشمل الجوانب المالية والقانونية للضمانات.
4. تدريب موظفي البنوك على كيفية التعامل مع الضمانات العقارية وتقدير قيمتها السوقية الحقيقية.
5. إجراء دراسات ميدانية دورية لتقييم فعالية الضمانات في تقليل التعثر المالي.

•آفاق الدراسة:

1. تحليل العلاقة بين قيمة الضمانات ونسبة استرجاع الدين عند التعثر.
2. الربط بين فعالية الضمانات و الاطار القانوني و التنظيمي المعمول به .
3. دراسة التكنولوجيا في تحسين عمليات و تقييم وتسيير الضمانات العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

المراجع باللغة العربية:

الكتب:

- متولي عبد القادر ، الاقتصاد الدولي (النظرية والسياسات) ، دار الفكر للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2010 ،
- طلعت اسعد عبد الحميد ، الادارة الفعالة لخدمات البنوك الشاملة ، مكتبة الشقري ، القاهرة ، مصر ، 1998

الأطروحات و مذكرات التخرج :

- ضيف الله عبد المؤمن ، دور الضمانات البنكية في تغطية مخاطر التجارة الخارجية ، دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري تقرت ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة . 2023
- فطيمة بوالطمين ، لمياء بن صابرة ، إجراءات تسيير الضمانات في البنوك التجارية دراسة حالة البنك الجزائري الخارجي وكالة جيجل-048- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، جامعة محمد الصديق بن يحي . جيجل
- . حروش عبد الكريم ، فصيلي احمد ازروق ، الضمانات البنكية واشكالية استرجاع القروض- دراسة حالة قرض التحدي لبنك الفلاحة والتنمية الريفية بأدرار ، جامعة احمد دراية – ادرار . 2020.2021.
- تواتي منير ، علول نصيرة ، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الاقتصادي والاعمال ، جامعة بجاية ، 2014/2015.
- مروة شوف ، سفيان معلول ، احمد بلابل ، إدارة مخاطر القروض العقارية الجزائرية – دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الاقتصاد تخصص اقتصاد نقدي وبنكي ، جامعة الشهيد حمه الخضر ، الوادي ، 2017
- بن جدو لبنى ، دور القروض العقارية في تحسين مردودية البنوك التجارية – دراسة حالة بنك الوطني الجزائري وكالة تقرت خلال فترة 2013-2018 في العلوم الاقتصادية تخصص مالية وبنوك ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة .
- ساعد سارة ، القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر ، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة ابن خلدون _ تيارت ، 2020./2021
- رحيم ابراهيم عبد الرحمان ، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية ، دراسة حالة البنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة خلال الفترة 2014-2018 . جامعة ورقلة . 2021/2022
- شهيرة زيتوني ، منى شكاوى ، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر – دراسة حالة CNEP- 2014/2015 . جامعة قالمة

- نريمان مهيري، دور الضمانات البنكية في مجال التجارة الخارجية، دراسة حالة بنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة ، خلال فترة 2017، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2020/2019
- دنيا بوقدر، سياسة منح القروض البنكية في ظل المخاطر ودورها في تقييم المشاريع الاستثمارية، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي في العلوم الاقتصادية ، تخصص مالية بنوك، جامعة ام البواقي، الجزائر، 2014/2013

المراجع باللغة الأجنبية:

- antoine sardi et Jacob henri. Management des risques bancaires. Edition afge.paris.france.2000
- Cora hentrich. Gestion du risque de crédit- le nouvel accord de bâle. édition grin verlag. Montpellier .france .2003.

مطبوعات جامعية:

- سليمان ناصر، التقنيات البنكية، ديوان المطبوعات الجامعة الجزائرية ، 2012

الملاحق

spssimulfi

Donnees De La Simulation

Type Financement.: 003 NOURABAH IMMO PER.SONATRACH

Taux de Marge....: 3,2500 % Duree Du Financement: 35 Annee(s)

Revenu: 170.095,66 Date de Naissance...: 20/08/1984

Prix Du Bien.....: 13.147.320,00 Contrib.Assur.Takaf.: A (U/A/M)

Hamich Al Jiddia.: Tarif.Ass.Specif....: %

Resultats

Mensualite: 51.934,95 Financement Maximal: 11.832.588,00

Hamich Al Jiddia Requis.....: 1.314.732,00

Taux.Ass.Takaful: 0,00480000 Non.Ass.Takaful.: 56.796,48

Taux.Ass.SGCI....: 1,00000000 Mont.Ass.SGCI....: 140.807,80

No	Amortisse	Marge	ASSURANCE	Echeance
1	15159,26	32042,65	4733,04	51934,95
2	15200,31	32001,60	4733,04	51934,95
3	15241,48	31960,44	4733,04	51934,95
4	15282,75	31919,16	4733,04	51934,95
5	15324,14	31877,78	4733,04	51934,95
6	15365,63	31836,28	4733,04	51934,95
7	15407,24	31794,67	4733,04	51934,95
TOTAL:	11.832.588,00	7.992.212,32	1.931.080,32	21.755.882,52

Enter= Selectionner, F12= Sortir Du Tableau

ملف مرابحة العقارات :

المشتري :

نسخة عن بطاقة التعريف الوطني البيومترية او رخصة السياقة سارية المفعول
بطاقة إقامة صلاحيتها 03 اشهر على الأقل
شهادة الميلاد
شهادة عائلية للمتزوجين
شهادة العمل
شهادة الدخل السنوي
نسخة عن رقم الضمان الاجتماعي
آخر 03 كشوف الراتب
تصريح شرقي بعدم وجود مديونية
كشف الحساب لآخر 03 اشهر

البائع :

عقد الملكية
الدفتر العقاري
شهادة السلبية
تقرير الخبير العقاري (معاينة المحل)
قائمة شكلية لأنعاب التوثيق
ASSURANCE CAT NAT

(مكتب التوثيق للأستاذ / بن عودة محمد أمين)
العنوان : شارع مسجد أحمد جاري المرقوب تقورت
رمز التعريف الضريبي: 11730130264618600000 الوعاء الجبالي: 0000

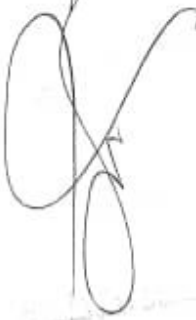
فاتورة شكلية

السيد : بنك الجزائر الخارجي وكالة توقرت (لفائدة السيد: ~~بن عودة محمد أمين~~)
نوع العقد: بيع عقار (سكن) بين البائع والبنك

بيان العملية عقد 01 شراء عقار	المبلغ (دج) 13.000.000
الأصل و النسخة	0
أتعاب الموثق	145000
الرسم على القيمة المضافة	0
رسم التسجيل 2.5%	0 (على عاتق البائع)
الشهر العقاري	0
حق طابع الحجم	320
الإعلان	0
الإيداع	0
BOAL	0
القيود/الشطب	0
أخرى	2000

المجموع 147320
تنتهي القيمة الإجمالية للفاتورة بمبلغ قدره: مائة وسبعة وأربعون ألف وثلاثمائة وعشرون دينار جزائري

الموثق/



أنا كاتب العدل
أنا كاتب العدل
أنا كاتب العدل

(مكتب التوثيق للأسناد / بن عودة محمد أمين)
العنوان : شارع مسجد أحمد جاري العرقوب تفرت
رمز التعريف الضريبي: 11730130264618600000 الوعاء الجبائي: 0000

فاتورة شكلية

السيد : بنك الجزائر الخارجي وكالة توقرت (لفائدة السيد: ~~بن عودة محمد أمين~~)
نوع العقد: رهن رسمي لعقار (سكن)

بيان العملية.....	المبلغ (دج)
الأصل و النسخة.....	0
أتعاب الموثق.....	70000
الرسم على القيمة المضافة.....	0
رسم التسجيل.....	1500
الشهر العقاري.....	6000
حق طابع الحجم.....	240
الإعلان.....	0
الإيداع.....	0
BOAL.....	0
القيد/الشطب.....	0
أخرى.....	0

المجموع..... 77740
تنتهي القيمة الإجمالية للفاتورة بمبلغ قدره: سبعة و سبعون ألف و سبعمائة و أربعون دينار جزائري

الموثق/

المكتب القانوني
للأسنادات والتوثيق
بشارع مسجد أحمد جاري العرقوب تفرت

للمجلس الوطني للبحوث والدراسات الإنسانية في الجزائر

مكتب التوثيق لدراسات
البحوث رقم 21
الاستاذ: محمد فاضل طرابلسي
فسي: 2005/12/21
رقم الشهر: 2005/2631

مكتب التوثيق لدراسات

أمام الأستاذ: الصادق بوطرف موقد مكتب التوثيق لدراسات
موقد بوتراف (مدير المكتب في عاصمة) والمكتب في عاصمة

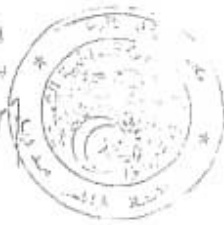
السيد: محمد بوتراف المولد في خلال سنة ألف و تسعة و ثلاثة و أربع
1943 الهجرة من جنسية جزائرية والسكان SQ LEO LAGRANGE TRAPPES
78490 بطاقة التعريف رقم: 308592 الصادرة بتاريخ 2000/03/29 من القضاة
الجزائرية بدارين المينة عامل شهادة عدد: 825/2
الذي صرح بأنه يستعمل مع هذا الموقد - بكافة الضمانات لتغطية والتأجير
الجارية في مثل هذا الشأن الي :
السيدة:
تسعمائة وخمسة وستون (1965/05/17) وهران من جنسية جزائرية والسكان 02
لخضر حجاز وهران بطاقة التعريف رقم: 365820 الصادرة بتاريخ 1999/08/26 عن دة
وهران المينة موظفة بالبحوث رقم: 1065
الحاضرة مجلس هذا الموقد - بدارين المينة



عقار عبارة عن :
ولاية ورقلة تقدر مساحتها بـ تسعة عشر متر مربع (2.19) قسم: 30 مجموعة
رقم: 40 سعة المسح: 19 (عدد قسمة) :
بما تشمل عليه الموقوفات والحقول وكافة المنشآت والمرافق الداخلية
والخارجية ونحوها

حساب دارة عقاري رقم: 2005/557 صادر بتاريخ: 2005/07/10 عن مكتب المحاسبة
العقارية بقرت والشهور لدى مكتب المحافظة العقارية بقرت بتاريخ: 2005/06/26 ح
ثريبعة: 1137
و حسب عقد بيع رقم 00/1078 الصادر بتاريخ 2000/05/25 عن مك
الاستاذ المذكور بالاسم اعلاه و الذي سجل بسيد بوعزيز بتاريخ 103/05/31
لشهور بمكتب المحافظة العقارية بقرت بتاريخ 2000/06/18 جزء 190 رقم 44 ل
141 حجم 13
وحسب عقد شرايين تحت رقم: 1.8431/34/2005/13642 الصادر بتاريخ
2005/10/30 عن البركة و الامان للتأمين و اعادة التأمين

علوة على ما ذكر فإن هذا الموقد - بوتراف و بوتراف على من أصلي فترة: 300,000
الف (300,000) دينار جزائري - بوتراف بوتراف بوتراف بوتراف بوتراف بوتراف
بشقوق قانونية وبذلك تم إبرام المشرية من
وقد أودع عقود بالملئة من من المبيع بين يدي الموقد الموقع اثناء



COMPAGNIE ALGERIENNE DES ASSURANCES
EPE - SPA au capital de 25.000.000.000 DA
Siege Social : 52, Avenue des Freres BOUADOU Bir Mourad Rais Alger

CAAT

Succursale : SUCCURSALE GHARDAIA
Agence : (353) AGENCE TOUGGOURT

Branche: Catastrophes Naturelles (CN)
Code ministériel: 8.4 - Elements naturels autres que la tempête

Assurance des Effets des CAT-NAT
-Conditions Particulières-
POLICE N° 353/CN/3424/0/0

Identification de l'assuré

Assuré (Nom et prénom) : LABADI Nadia
Situation du risque : CITE EL AMIR ABDELKADER SECTION 30 ILOT N 40 TOUGGOURT

Période d'assurance Du: 03/07/2024 Au: 02/07/2026
(Il est reconduit d'année en année sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins trois (03) mois avant l'échéance)

Caractéristiques du risque :

Nature du Bien : Biens Immobilier
Type de construction : Habitation Individuelle
Superficie : 219 M²
Capital Assuré (*) : 6.132.000,00 DA
Capital Déclaré : 5.000.000,00 DA

Garanties Accordées :

- ☒ Tremblement de terre
- ☒ Inondation
- ☒ Tempête
- ☒ Mouvements de terrain

Taux Appliqués :

Taux : 0,55 %
Taux de majoration (**) : 0,00 %
Limite de garantie : 80 % des capitaux assurés
Franchise : 2,00 % du montant du sinistre
La franchise ne saurait être inférieure à 3.0000 00DA

Détail de la prime :

Prime Nette	Coût de Police	Droits de Timbre	Taxes	Prime Totale (DA)
3.372,60	150,00	40,00	0,00	3.562,60

Signature de l'assuré:
Précédé de la mention "Lu et approuvé"

Fait à : Tougourt
Le : 02/07/2024
P/la compagnie

BELABAS Mamar

(*) (Le capital assuré selon le prix du mètre carré bâti (journal officiel n°45 du 7 Dhou El Kadda 1436 correspondant au 30 juillet 2017))

(**) (Majoration pour absence de permis de construction ou acte notarié de la construction)

- Vous pouvez demander gratuitement un devis en ligne (sur www.caat.dz) puis souscrire un contrat d'assurance en quelques minutes

CAAT SIEGE
Tel : 213 (0) 23 56 93 24 à 33
Fax : 213 (0) 21 63 43 71 et 213 (0) 21 63 44 09
<https://www.caat.dz> mail: info@caat.dz

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE "**DOB**" DES ETUDES D'ENGINEERING

DOB MOHAMMED

-ARCHITECTE D'ETAT AGREE

-EXPERT ASSELEMENTE AUPRES DES TRIBUNAUX

-EXPERT AGREE AUPRES DE L'UNION DES ASSURANCES(UAR)

Siège Social : Boulevard Med Khemisti
-TOUGGOURT-

Adresse Postale : B.P 66 - Emir Abdelkader -TOUGGOURT 30017

Tél Fax : (029)66 /37/79 - (029)66 /37/81



Rapport d'évaluation

(N°: **068/2023** SELON LA VISTE DU BIEN lot: 25/07/2023)

(DEPLICATAT)

D'une MAISON INDIVIDUELLE AU: RDC +2+TERRASSE ACCESSIBLE

Située à Ha: EMIR ABDELKADER Lieu dit: LAARGOUB située au:

(Section 30 Ilot de propriété n°: 98) à: TOUGGOURT

Commune de: TOUGGOURT - Daïra et Wilaya de: TOUGGOURT.

PROPRIETAIRE : Mme: ABDELKADER EMIR ABDELKADER

(Née le: 17/05/1965 à: ORAN C.I.N n°: 102664939 établie le: 10/01/2017 par: EMIR - ORAN).

Représentée par : ABDELKADER EMIR ABDELKADER - BEN ABDELOUAHAB

Né le: 22/06/1964 à: BATNA - C.I.N n°: 086080/109580 établie le: 03/07/2014 par Daïra de: TOUGGOURT.

Adresse: - Bloc n°: ... Rue Logts Ecole IMAM MALK a: Hai EMIR ABDELKADER - Touggourt.
- Commune de: TOUGGOURT - Daïra de: Touggourt - Wilaya de: Touggourt.

Rapport d'Evaluation établi par : L'Expert: **DOB MOHAMMED**

Fait à TOUGGOURT le: 27/08/2023

Page 1/19

RAPPORT D'EVALUATION ETABLI A LA DEMANDE DE ABDELKADER EMIR ABDELKADER PAR MR.DOB MOHAMMED (EXPERT JUDICIAIRE)

Siège Social : Boulevard Med Khemisti-TOUGGOURT-
Adresse Postale : B.P 66 - Emir Abdelkader -TOUGGOURT 30017
Tél : (029) : 66 / 37 / 79 - Fax : (029) : 66 / 37 / 81
Email : mohameds3@gmail.com



الوكالة: توقرت
المديرية الجهوية: للجنوب
رقم: Mimo088240003

طلب تمويل عقار بالمرابحة

تعيين المزبون

أنا الممضى أسفله (الميد / الشهيدة / الأوصاف): تاريخي
تاريخ ومكان الميلاد: في
رقم بطاقة الهوية: الصادرة في: عن توغرت
العنوان: رستاقم في الأمير عبد الله
الرمز البريدي: 30200 المدينة توغرت
المهنة: CADRE GESTION APPRO N1 - صاحب العمل: SONATRACH
طبيعة عقد العمل: غير محدد المدة
الهاتف: 03 43 43 43 43
البريد الإلكتروني: 03 43 43 43 43

مواصفات العقار المراد اقتناؤه عن طريق التمويل بالمزاولة

- اسم المرقى العقاري أو مالك العقار بحسب الحالة التالية بنت احمد عبد القادر لعبادي
• وصف العقار
• ثمن العقار 13 000 000,00 دج
• عقار ذو مساحة إجمالية صافية قدرها 219 م² مللتن وتسعة عشر متر مربع (بالأحرف والأرقام)،
تشتمل على : طابق ارضي + طابق اول + طابق ثاني + سلم + سطح محاط
الكل مشيد على القطعة الأرضية الواقعة في: "ج.ع.د. 11" من حي الملاحى العروبة ببلدية توفرت
المسح العقاري للمحافظة العقارية توقرت تحت رقم: 55/2015

مبلغ التمويل ومدته

ارجو منكم منحي تمويل لشراء العقار المشار اليه اعلاه، مع احتساب جميع المصروفات العقارية
مدة التمويل 35 سنة
تصريحات اخرى:

اصرح والتزم بما يلي:

- عدم إبرام أي اتفاقية شراء أو أي اتفاقية مسبقة مع صاحب العقار.
- بصحة المعلومات التي تم تدوينها في هذا الطلب.
- بتزويد البنك بكل الوثائق التي يطلبها لدراسة هذا الطلب.
- بأنني غير مستفيد حالياً من قرض بنكي



Assurance "Al-Rafik" collective

Questionnaire de santé simplifié

INFORMATION DU PROPOSANT

Nom: **...** Prénom: **...** Nom de jeune fille: **...**
 Ne (et) le: 20/08/1984 A: BATNA Tél: **...**
 Adresse: **...**

INFORMATION SUR LE FINANCEMENT

Montant assuré: 11832588 Durée de l'assurance: 420 mois
 Constitution: Taille: 1.88 cm Poids: 92 kg

Chaque question nécessite obligatoirement une réponse OUI ou NON (sauf la question 6). Pour toute réponse OUI, le proposant est invité à apporter des précisions complémentaires.

	Oui	Non	
1. Avez-vous, votre famille (Parents, enfants, frères et sœurs) ou un conjoint(e) déjà souffert de maladie cardiaque, vasculaire, neurologique, hépatobiliaire, de cancer, de diabète, etc. ?		☒	Don de Parenté ? Quelle Maladie ? A partir de quel âge ?
2. Souffrez-vous ou avez-vous été atteint d'une maladie de caractère aiguë (cardio-vasculaire, respiratoire, du système nerveux, des appareils génito-urinaires, d'une maladie endocrinienne ou métabolique, neuropsychique, des os et des articulations, VIH, hépatite) ou de toute autre maladie non citée ci-dessus ?		☒	Précisez la maladie Quel traitement avez-vous suivi ? Depuis quand ?
3. Fumez-vous fumeur ?		☒	Quantités journalières
4. Êtes-vous atteint d'une invalidité ?		☒	Motif Depuis quand ? Motif ? (préciser la teneur ou le montant)
5. Durant les 3 dernières années (avec vous ou votre conjoint(e) ou votre enfant) avez-vous eu une maladie ou un accident pendant plus de 3 mois ?		☒	Précisez la maladie ? Depuis quand ? Motif ? (préciser la teneur ou le montant)
6. Avez-vous eu un ou plusieurs examens médicaux dont les résultats ont révélé une ou plusieurs anomalies ?		☒	Précisez l'examen ? A quel(s) date(s) ?
7. Une ou plusieurs propositions d'assurance ont-elles été refusées, suspendues, annulées ou exclues ?		☒	Déclarez et date(s) ? Motif(s) ?

Je certifie avoir répondu sincèrement aux questions précitées et n'avoir rien dissimulé. J'autorise les médecins et les autres personnes interrogées par la Société à donner confidentiellement à son service médical les renseignements demandés en relation avec le contrat d'assurance.

Signature du proposant

précédé de la mention "lu et approuvé"

Page 1/1

El Djazair El Moutahida
de Takaful Famihial
Société Algérienne d'Assurance
Famihiale et d'Assurance d'Incendie



شركة التكافل المتكافون
رأسمال مسجل: 1.000.000.000 د.ج.
عنوان: 10, rue de la Liberté, Algiers

Assurance "Al-Rafik" collective

Devis n° : 24020088201500020

Informations générales

Banque : Banque Extérieure d'Algérie

Agence : Touggourt 088

Adresse agence : Touggourt

Produit : ADF 2015

Nom et Prénom du participant : KARLESSE CHAMEL KHEDOU

Date de naissance : 20/08/1984

Adresse participant : LOGEMENTS BOULEVARD IMAM MALEK CITE EMIR ABDELRAHMAN THOUIGGOURT

Caractéristiques

Type de financement : Mourabaha immobilière (conventionnée) Garantie : Décès / IAD

Montant du financement : 11.832.588,00 DA

Durée (mois) : 420 mois

Contribution

Type de contribution : Annuel

Décompte de la contribution

Contribution nette	Coût de police	Droit de timbre	Contribution totale
56.796,00 DA	750,00 DA	40,00 DA	57.586,00 DA

Je déclare avoir donné mon consentement expresse pour l'utilisation par l'assureur de mes données personnelles conformément aux dispositions de la Loi n° 18-07 du 10-06-2018 relative au traitement des données personnelles.

le participant

Fait à TOUGGOURT le 11/10/2024



SOCIETE de GARANTIE du CREDIT IMMOBILIER
SPA au capital de 3.000.000.000 DA

0001/0002

REF: SGC/DE/ LY/AH/N° 20907/24

Alger, le 04/11/2024

A l'attention de Monsieur le Directeur

BEA - D.R.SUD - Touggourt

Code Agence: 002-88

Objet: Notification d'accord

Votre demande de souscription à l'assurance individuelle
"Crédit Immobilier" du: **03/11/2024**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de souscription citée en objet, nous avons l'honneur de vous transmettre la police d'assurance concernant la relation suivante:

N° de police : 14-4-002-12474

Du : 04/11/2024

EMPRUNTEUR: TRABELCI MOHAMMED KHALED

CO-EMPRUNTEUR: -----

Conformément au décompte de prime ci-après:

Prime nette HT:	106 493,29
Frais de Gestion HT:	11 832,59
Total prime HT:	118 325,88
TVA : 19.0 %	22 481,92
Total Prime TTC	140 807,80



Nous vous rappelons que la prime est due dans un délai maximum de soixante (60) jours, suivant la notification de notre accord;

Aussi, le paiement est à effectuer sous bonne date de valeur, au compte de la SGCI, Ouvert auprès de la banque BEA sous le N° RIB 00200090900906071291

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.



Sous Directeur de la Garantie
du Crédit Acquéreur
Mme TELLAA Hayet



بنك الجزائر الخارجي
Banque Extérieure d'Algérie
البنك الجزائري الخارجي
Finance Islamique

Notification de Financement N° 07 /2024 Mourabaha
Immobilière PV N° 06 du 18-09-2024

Agence : TOUGGOURT 088

Nous vous informons que le comité de financement de la direction régionale, lors de sa séance N° 06 du 18-09-2024 PV N°06 marqué son accord pour répondre favorablement à sollicitation du client :

Mr. **DELE Mohamed Khaled**

N° de compte : 0887700128-49

1 /FINANCEMENT AUTORISE :

Forme	Financement	Durée
Mourabaha Immobilière(SONATRACH)	11 832 588.00 DA	35 ans
Taux de Marge 3.25%		

Aux conditions suivantes :

- Objet du financement : Achat d'un Bien Auprès d'un Particulier
 - Prix de bien 13 000 000.00 (DA)
 - Frais du notaire : 147 3200.00 (DA)
- Prix d'acquisition en TTC (1) : 13 147 320.00 (DA)
- Marge bénéficiaire (2) : 7 992 212.32 (DA)
- Prix de vente du bien (1) + (2) : 21 139 532,32 (DA)
- Montant de Hamich Al Djidiya : 1 314 732.00 (DA)
- Durée du remboursement : 420 mois.
- Montant de la mensualité est compris l'assurance : 51 934,95 (DA)

2 /GARANTIES /ASSURANCES EXIGÉES :

Nature des garanties/ assurances	Echéance
Hypothèque en 1 ^{er} rang au profit de la BEA du Bien immobilier objet de financement.	Main levée
Assurance souscrite contre le risque d'insolvabilité SCGI	35 ans
Assurance souscrite contre le risque de décès TAKAFUL	35 ans
Assurance CAT NAT sur le logement objet de financement renouvelable chaque année pour toute la durée de financement	35 ans

3 /OBSERVATIONS ET AUTRES CONDITIONS :

Le montant de Hamich al Djidiya est majoré des frais du notaire

4/OBSERVATIONS :

- Dès réception du chèque de banque par le notaire en charge de l'opération, ce dernier est tenu de mettre en place l'hypothèque du 1^{er} rang au profit de la BEA du bien immobilier objet du financement.

Ouargla le 18-09-2024
DIRECTEUR REGIONAL SUD

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE "**DOB**" DES ETUDES D'ENGINEERING

DOB MOHAMMED

-ARCHITECTE D'ETAT AGREE

-EXPERT ASSELEMENTE AUPRES DES TRIBUNAUX

-EXPERT AGREE AUPRES DE L'UNION DES ASSURANCES(UAR)

Siège Social : Boulevard Med Khemisti
-TOUGGOURT-

Adresse Postale : B.P 66 - Emir Abdelkader -TOUGGOURT 30017

Tél Fax : (029)66 /37/79 - (029)66 /37/81



Rapport d'évaluation

(N°: **068/2023** SELON LA VISTE DU BIEN lot: 25/07/2023)

(DEPLICATAT)

D'une MAISON INDIVIDUELLE AU: RDC +2+TERRASSE ACCESSIBLE

Située à Ha: EMIR ABDELKADER Lieu dit: LAARGOUB située au:

(Section **30** Ilot de propriété n°: 98) à: TOUGGOURT

Commune de: TOUGGOURT - Daïra et Wilaya de: TOUGGOURT.

PROPRIETAIRE : Mme: ABDELKADER EMIR ABDELKADER

(Née le: 17/05/1965 à: ORAN C.I.N n°:102664939 établie le:10/01/2017 par: EMIR - ORAN).

Représentée par : ABDELKADER EMIR ABDELKADER - **BEN ABDELOUAHAB**

Né le: 17/05/1965 à: BATNA - C.I.N n°:086080/109580 établie le:03/07/2014 par Daïra de: TOUGGOURT.

Adresse: - Bloc n°: ... Rue Logts Ecole IMAM MALK a: Ha: EMIR ABDELKADER - Touggourt.
- Commune de: TOUGGOURT - Daïra de: Touggourt - Wilaya de: Touggourt.

Rapport d'Evaluation établi par : L'Expert: **DOB MOHAMMED**

Fait à TOUGGOURT le: 27/08/2023

Page 1/19

RAPPORT D'EVALUATION ETABLI A LA DEMANDE DE ABDELKADER EMIR ABDELKADER PAR **MR.DOB MOHAMMED** (EXPERT JUDICIAIRE)

Siège Social : Boulevard Med Khemisti-TOUGGOURT-
Adresse Postale : B.P 66 - Emir Abdelkader -TOUGGOURT 30017
Tél : (029) 66 / 37 / 79 - Fax : (029) 66 / 37 / 81
Email : mohameds3@gmail.com



الوكالة: توقرت
المديرية الجهوية: للجنوب
رقم: Mmo088240003

اتفاقية التمويل بصيغة المراجعة

في توقرت بتاريخ 17/11/2024 تم التوقيع على هذه الاتفاقية بين كل من

1- بنك الجزائر الخارجي، شركة ذات أسهم برأسمال 230.000.000.000 دج، يقع مقرها الاجتماعي في 11، شارع العقيد عميروش، الجزائر العاصمة، مسجلاً في السجل التجاري تحت رقم 00 ب 00 1452، ويمثله في هذا الاتفاقية السيد / السيدة / الأنسة (1) بورنان الازهر مدير (ة) الوكالة، توقرت المكننة ب ساحة هواري بومدين وسط المدينة توقرت بصفته وكيلاً لبنك الجزائر الخارجي وهو مخول بالتوقيع نيابة عن البنك من جهة

2- (السيد / السيدة / الأنسة): مستخدم ج...
تاريخ و مكان الميلاد: 1984 في ب...
رقم بطاقة الهوية 1.01604365 الصادرة في 05/2024 عن توقرت
العنوان: سككات مرسى الإسلام مثق حي الأمير عبد القادر أ...
من جهة أخرى

الشروط الخاصة I -

بالإشارة إلى الشروط العامة للتمويل التي يصرح الزبون أنه قرأها ووافق على كل محتوياتها، ويلتزم بما ورد فيها التزاماً كاملاً.
فقد تقرر منح الزبون:

- 1- تمويلاً بصيغة: المراجعة العقارية للواعد بالشراء وفقاً للشروط والكميات التالية:
- 2- السقف المالي: يقدر السقف المالي الممنوح لتغطية ثمن اقتناء العقار ب 13 147 320,00 دج ثلاثة عشر مليون ومائة وسبعة وأربعون ألف وثلاثمائة وعشرون دينار جزائري.
- 3- هامش الجدية: يقدر هامش الجدية ب 1 314 732,00 دج والذي يتحول إلى عربون عند توقيع عقد المراجعة.
- 4- مدة استعمال التمويل: حددت مدة استعمال التمويل الممنوح ب خمسة وثلاثون سنة (من تاريخ إصدار رخصة التمويل).

ص...
17 DEC 2024
14718
1

تعهد بالشراء من جانب واحد

وعلیه، فائنٹی اتعهد بما یلی :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ/: الجيلاني سويد الموثق بالمكتب العمومي للتوثيق الواقع

مقره بحي الزهراء تقرت ولاية تقرت والموقع أدناه

عقد بيع عقار متزامن مع رهن عقاري - بصيغة المراجعة

حضر/

المكتب العمومي للتوثيق

الأستاذ الجيلاني سويد

الهاتف:

029 66 35 37

الرقم: 2024/135

في: 2024/08/08

خزينة الدفتر

20

شهادة التسجيل

68 28

63 26

150 22

01- بنك الجزائر الخارجي BEA، شركة أسهم، المنشأ بموجب الامر رقم: 67-204 المؤرخ في 1967/10/01، الصادر في الجريدة الرسمية رقم: 82 المؤرخة في 1967/10/06، و تم تحويله إلى المؤسسة عمومية اقتصادية مالية، بموجب عقد توثيقي محرر لدى بوتر خليفة موثق بالحراش ولاية الجزائر، رأسمالها: 230.000.000.000 دج، الكائن مقرها الاجتماعي: بلهج العقيد عميروش رقم: 11 بلدية الجزائر الوسطى ولاية الجزائر، و المعدل قانونها الامامي عدة مرات، والمقيد في السجل التجاري المحلي لولاية الجزائر (معدل) تحت رقم: 00 ب 16/00-0011452، بتاريخ 2020/04/09، و المرقمة بالترقيم الجبائي رقم: 096716010000140034، وكالة: توقرت، الرمز: 088 الكائن مقرها: ساحة هوازي بومدين ولاية توقرت، و الممثل من طرف السيد: بورنان الأزهر ابن علي المولود بتوقرت بلدية توقرت ولاية توقرت في يوم السادس من شهر مارس سبعة وسبعون تسعمائة وألف (1977/03/06) حسب شهادة ميلاده رقم: 000559 رقم التعريف الوطني: 109771099000590008 حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم: 200475616 الصادرة عن بلدية توقرت- ورقلة في 2016/09/25 صالحة إلى 2026/09/24 والمساكن حسب نصريحه عين الصحراء النزلة توقرت من جنسية جزائرية، بصفته مدير لبنك الجزائر الخارجي المذكور أعلاه وكالة توقرت، رمز: 088 و المعين بتلك الصفة بموجب قرار يحمل رقم: DGAP/N°06/2024، المؤرخ بتاريخ: 2024/05/21 و المخول له كل السلطات و الصلاحيات لإبرام هذا العقد كما هو ثابت من تصريح بالسلطات والصلاحيات يحمل رقم: BEA/DG/452/2024، الصادر بتاريخ: 2024/05/26، عن المديرية العامة لبنك الجزائري الخارجي./-----
الحاضر و القابل للعقار الآتي تعيينه باسم و لحساب بنك الجزائر الخارجي (BEA)، وذلك لاستغلاله في إطار عمليات البيع بالمزايدة لفائدة الأمر بالشراء.-
من جهة أولى بصفقتها الطرف البائع

الصفحة الأولى /...

نسخة: ١٤٤٤هـ / ٢٠٢٢م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جدول قيد رهن

المحافظة العقارية	إيداع رقم: 681...28	مبلغ الدين: 15.000.000.00 دج
توقيت	مجلة: 2024/08/08	الرسم: 6000
رقم: 63	تاريخ: 2024/08/08	
وزارة المالية	المديرية العامة للملاك الوطنية	مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية توفرت
المدة القصوى: 36 سنة		

إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	قيد رهن : إمتياز لعقار..... نو اثر من 2023/12/11 الى غاية 2059/12/10 (إلى (1) غاية إستيفاء مدة إستعمال التمويل أي 432 شهر. مضى من التجديد لمدة: 36 سنة./ طبقا لـ المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003.
	الموطن بـ: المدين : كتلة 475 رقم 15 حي الرمال 01 بلدية دائرة ولاية توفرت. السائق: بنك الجزائر الخارجي وكالة توفرت مساحة هوارى يومدين ولاية توفرت موطنا لهما. بمقتضى سند الدين عقد متزامن يتضمن - بيع عقار - رهن عقاري (بصيغة المراجعة) محرر أمام الأستاذ سويد الجبالي الموقى بحي الزهراء توفرت ولاية توفرت بتاريخ: 2024/08/08 تحت رقم: 2024/135 والمسجل بمقتضى التسجيل والطابع سدي بوعزيز توفرت محلى قبض بتاريخ 2024/08/14 . لغائدة بنك الجزائر الخارجي BEA، شركة أسهم ، المنشأ بموجب الامر رقم : 67-204 المؤرخ في 1967/10/01 ، الصائر في الجريدة الرسمية رقم : 82 المؤرخة في 1967/10/06 ، و تم تحويله إلى المؤسسة عمومية الاقتصادية مالية ، بموجب عقد توثيقى محرر لدى بونار خليفة مولى بالحراش ولاية الجزائر ، رأسمالها : 230.000.000.000 دج ، الكائن مقرها الاجتماعى : بنهج العقيد عمبروش رقم : 11 بلدية الجزائر الوسطى ولاية الجزائر ، و المعدل قنونها الاساسى عدة مرات ، والمقيد في السجل التجارى المحلى لولاية الجزائر (معدل) تحت رقم : 00 ب 0011452-16/00 ، بتاريخ 2020/04/09 ، و المرقمة بالتزقيم الجبائى رقم : 096716010000140034 ، وكالة : توفرت، الرمز : 088 الكائن مقرها : مساحة هوارى يومدين ولاية توفرت، و الممثل من طرف السيد: بورنان الأزهر ابن علي المولود بتوفرت بلدية توفرت ولاية توفرت في يوم المادس من شهر مارس مبعة وسبعون تسعمائة وألف (1977/03/06) حسب شهادة ميلاده رقم: 000559 رقم التعريف الوطنى : 109771099000590008 حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم : 200475616 الصادرة عن بلدية توفرت- ورقلة في 2016/09/25 صالحة إلى 2026/09/24 والساكن حسب تصريحه عين الصحراء التزلة توفرت من جنسية جزائرية ، بصفته مدير لبنك الجزائر الخارجي المتكور أعلاه وكالة توفرت ، رمز: 088 و المعين بتلك الصفة بموجب قرار يحمل رقم : DGAP/N°06/2024، المؤرخ بتاريخ : 2024/05/21 و المخول له كل السلطات و الصلاحيات لإبرام هذا العقد كما هو ثابت من تصريح بالسلطات والصلاحيات يحمل رقم : BEA/DG/452/2024. الصادر بتاريخ : 2024/05/26، عن المديرية العامة لبنك الجزائري الخارجي./

(1) يشطب على العبارة غير المفيدة

اشاد

رقم: 2024/08
 يشهد الأستاذ: محمد أمين بن عوده سائق بمكتب التوثيق شارع احمد جاري حي الأمير عبد القادر العرقوب توقرت
 والممضي أسفله /

أنه وبتاريخ: 2024/07/23 تم أمامنا إبرام عقد بيع عقار بين :
البائع السيد(ة): المولود بالقصبة بلدية القصبة ولاية الجزائر في من شهر
البيع سنة ومقتضى وصفتها بـ المهنة: عامل، الساكن حسب تصريحه بـ شارع الحقائق
بـ شهادة ميلاده رقم /.....
المشتري السيد(ة): الجزائري، شهادة ميلاده رقم /.....
من جنسية جزائرية الحاصل لبطاقة التعريف الوطنية رقم /..... رقم التعريف الوطني:
..... الصادرة عن بلدية باش جراح- الجزائر بتاريخ /.....
والمشتري السيد(ة): بنك الجزائر الخارجي (B.E.A) وكالة نفرت ، مؤسسة وطنية، أنشئت بموجب أمر رقم
204/67 المؤرخ في 01 أكتوبر 1967، المنشورة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية
الشعبية رقم 82 بتاريخ 06 أكتوبر 1967 ، والتي تم تحويلها إلى مؤسسة وطنية اقتصادية ، شركة ذات أسهم
ذات رأسمال يقدر بـ : (230.000.000.000,00دج) حسب عقد رفع رأس مال الاجتماعي المحرر عن مكتب
الأستاذ المؤثق بوتار خليفة الكائن مقره بـ: 08 شارع احمد مقراني الحراش - الجزائر بتاريخ: 2019/03/14 و
المعدل قانونها الأساسي عدة مرات ، وحسب مستخرج السجل التجاري (معدل) شخص مغوي رقم: 00 ب
0011452 - 16/00 الصادر عن الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري ولاية الجزائر بتاريخ:
2020/04/09، رقم الجبائي 096716010000140 مقره الاجتماعي بـ 11 شوارع العقيد عميروش الجزائر
الوسطى والمعمشة من طرف السيد : الأزهر بن علي بورنان المولود في السادس من شهر مارس سنة ألف وتسعمائة
وسبعة وسبعين 1977/03/06 بتقوت بلدية توقرت ولاية توقرت وهو من جنسية جزائرية الساكن حي النخيل رقم:
03 توقرت ولاية توقرت الحامل لبطاقة التعريف الوطنية البيومترية رقم : 200475616 رقم التعريف الوطني:
109771099000590008 الصادرة عن بلدية تقوت بتاريخ 2016/09/25 بصفته مدير وكالة تقوت-088-
الكنتنة بساحة الحرية تقوت، المعين بموجب قرار تعيين رقم 06/2024 DGAP/N في مديرية الموارد البشرية
للمستخدمين المؤرخ في 2024/05/21 امضاء المدير العام : لهواري رحالي، وحسب تفويض سلطات
رقم: BEA/DG/452/2024 المؤرخ في 2024/05/26 الصادر عن المديرية العامة لبنك الجزائر الخارجي
(BEA) من طرف المدير العام السيد: لهواري رحالي . (الحاضر مجلس هذا العقد)/

BANQUE EXTERIEUR D'ALGERIE
AGENCE TOUGGOURT 088

LETTRE D'EGCHANGE DE TERME

Le sous-signé

Activité :

PERSONNEL SONATRACH

Le récépissé a été payé à l'ordre de

LA BANQUE EXTERIEURE D'ALGERIE

Agence de Tougourt 88 la Somme

21 808 487,57 VINGT ET UN MILLIONS HUIT CENT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEPT DA ET CINQUANTE SEPT CTS
majoré des intérêts échus ou à échoir, représentant le crédit consenti à mon profit est imputé à ce jour

Cette créance est matérialisée par 420 billets à ordre acceptés et dûment signés par mes soins et qui seront exigibles simultanément conformément au calendrier suivant :

NUMERO D'ORDRE	BILLETS	DATE D'	EXIGIBILITE
1	46 596,34	01	31/05/2025
2	51 937,64	01	30/06/2025
3	51 937,64	01	31/07/2025
4	51 937,64	01	31/08/2025
5	51 937,64	01	30/09/2025
6	51 937,64	01	31/10/2025
7	51 937,64	01	30/11/2025
8	51 937,64	01	31/12/2025
9	51 937,64	01	31/01/2026
10	51 937,64	01	28/02/2026
11	51 937,64	01	31/03/2026
12	51 937,64	01	30/04/2026
13	51 937,64	01	31/05/2026
14	51 937,64	01	30/06/2026
15	51 937,64	01	31/07/2026
16	51 937,64	01	31/08/2026
17	51 937,64	01	30/09/2026
18	51 937,64	01	31/10/2026
19	51 937,64	01	30/11/2026
20	51 937,64	01	31/12/2026
21	51 937,64	01	31/01/2027
22	51 937,64	01	28/02/2027
23	51 937,64	01	31/03/2027
24	51 937,64	01	30/04/2027
25	51 937,64	01	31/05/2027
26	51 937,64	01	30/06/2027
27	51 937,64	01	31/07/2027
28	51 937,64	01	31/08/2027
29	51 937,64	01	30/09/2027

الفهرس

الفهرس

الاهداء

الشكر والعرفان

الملخص

..... قائمة المحتويات

..... الملاحق

..... الأشكال

..... قائمة الاختصارات:

..... مقدمة أ.

الفصل الاول: الادبيات النظرية والتطبيقية للضمانات البنكية ومخاطر القروض العقارية

2..... تمهيد الفصل الأول:

3..... المبحث الأول: الإطار النظري حول الضمانات البنكية ومخاطر القروض

3..... المطلب الأول: الإطار النظري للضمانات البنكية

3..... الفرع الأول: تعريف الضمانات البنكية وأهميتها

3..... أولا: تعريف الضمانات البنكية

4..... ثانيا: أهمية الضمانات البنكية

4..... الفرع الثاني: أنواعا لضمانات البنكية

4..... أولا: الضمانات الحقيقية

5..... ثانيا: الضمانات الشخصية

7..... المطلب الثاني: الإطار النظري حول مخاطر القروض العقارية

7..... الفرع الأول: تعريف القروض العقارية وخصائصها

7..... أولا: تعريف القروض العقارية

8..... ثانيا: خصائص القروض العقارية

8..... الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية وإجراءات منحها

8.....	أولاً: أنواع القروض العقارية
9.....	ثانياً: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية.....
11.....	أولاً: تحضير ملف طلب القرض العقاري
14.....	الفرع الثالث: مخاطر القروض العقارية:.....
14.....	أولاً: تعريف مخاطر القروض البنكية.....
15.....	ثانياً: أنواع مخاطر القروض العقارية:
18.....	المبحث الثاني؛ الدراسات السابقة للموضوع:.....
18.....	المطلب الأول: الدراسات السابقة
18.....	الفرع الأول: الدراسات العربية.....
20.....	الفرع الثاني: الدراسات الأجنبية
21.....	المطلب الثاني: المقارنة بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية.....
21.....	الفرع الأول: من حيث المنهج
21.....	الفرع الثاني: من حيث مكان الدراسة:
22.....	خلاصة الفصل:.....
	الفصل الثاني: الدراسة الميدانية -دراسة حالة تمويل عقار سكني بصيغة المراجعة الإسلامية- بالبنك الخارجي الجزائري BEA وكالة
	تقرت
24.....	تمهيد الفصل الثاني:
25.....	المبحث الأول: نظرة عامة حول بنك الجزائر الخارجي.....
25.....	المطلب الأول: تقديم بنك الجزائر الخارجي BEA :.....
25.....	الفرع الأول: التعريف بنك الجزائر الخارجي
25.....	الفرع الثاني: نشأة بنك الجزائر الخارجي
25.....	الفرع الثالث: مهام و وظائف بنك الجزائر الخارجي BEA
25.....	أولاً : مهام بنك الجزائر الخارجي BEA
26.....	ثانياً: وظائف بنك الجزائر الخارجي BEA

26	المطلب الثاني: تقديم بنك الجزائر الخارجي وكالة تقرت:
26	الفرع الأول: تعريف بنك الجزائر الخارجي وكالة تقرت.
26	الفرع الثاني: أهم الخدمات التي يقدمها البنك
27	ثالثاً: الهيكل التنظيمي للبنك الخارجي الجزائري وكالة تقرت
28	المبحث الثاني: الخطوات العملية لتمويل عقار سكني بصيغة المراجعة
28	المطلب الأول: الدراسة الأولية لطلب القرض
28	الفرع الأول: دراسة الملف من قبل البنك
32	الفرع الثاني: مرحلة الوعد بالشراء:
32	الفرع الثالث: عقد الشراء
33	الفرع الرابع: عقد البيع
34	خلاصة الفصل الثاني :
36	الخاتمة:
38	قائمة المصادر و المراجع: