

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة -

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم علوم اقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان : علوم اقتصادية، علوم التسيير وعلوم تجارية

الشعبة : علوم اقتصادية

التخصص : مالية وبنوك

من إعداد الطالبة : رقية عزيزي

بعنوان :

## التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن

دراسة ميدانية "مقارنة بين بنكين BDL وكالة - تقرت -

و C.N.E.P وكالة - ورقلة -"

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2015/05/30

أمام اللجنة المكونة من السادة:

الأستاذ محمدي نورة.....(أستاذ محاضر - بجامعة قاصدي مرباح ورقلة) ..... رئيسا

الأستاذ بركة محمد.....(أستاذ محاضر - بجامعة قاصدي مرباح ورقلة)..... مشرفا

الأستاذة بوخلالة سهام....(أستاذة محاضرة - بجامعة قاصدي مرباح ورقلة)..... مناقشا

السنة الجامعية 2015/2014



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة -  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم علوم اقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة Master أكاديمي  
الميدان : علوم اقتصادية، علوم التسيير وعلوم تجارية  
الشعبة: علوم اقتصادية  
التخصص: مالية وبنوك

من إعداد الطالبة: رقية عزيزي  
بعنوان:

## التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن

دراسة ميدانية "مقارنة بين بنكين BDL وكالة - تقرت -

و C.N.E.P وكالة - ورقلة -"

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2015/05/30

أمام اللجنة المكونة من السادة:

الأستاذ محمدي نورة..... (أستاذ محاضر - بجامعة قاصدي مرباح ورقلة) ..... رئيسا  
الأستاذ بركة محمد..... (أستاذ محاضر - بجامعة قاصدي مرباح ورقلة)..... مشرفا  
الأستاذة بوخلالة سهام..... (أستاذة محاضرة - بجامعة قاصدي مرباح ورقلة) ... مناقشا

السنة الجامعية 2015/2014

# شكر وتقدير

الحمد والشكر لصاحب الفضل لايمحمد سواه , الحمد لله والشكر لله الذي وفقنا وألهمنا المقدرة والمثابرة والإخلاص لانجاز هذا العمل

نتقدم بأحر التقدير والامتنان للأستاذ الفاضل والمحترم "بركة محمد" الذي أشرف على مذكرتي هذه كما أتقدم بحزيب الشكر والعرفان إلى مدير بنك B.d.L وكالة تقرت" فريجات سعيد " على مساعدته القيمة وحسن معاملته أثناء فترة العمل , بالإضافة إلى كل عمال البنك خاصة" حمامي حبيب "و"رقية" وإلى نائب مدير بنك C.N.E.P , وعماله بالأخص الأنسة كاتب مروة , وحفيظة بوقنور في الديوان الوطني للإحصائيات والى كل زملاء في عمارة C والى مدير مصلحة الإيواء "عمار" وإلى الذين غرسو في أذهاننا معنى التحدي والإصرار وعلّمونا كيف نتحرى الأفكار، والى كافة الأساتذة الذين تدرسوننا

والى كل من علق قلادة العلم البانع ,وجعلها ملكا لكل طالب .

وأخيرا شكر كثير عدد كلمات الشكر والتقدير إلى الدين شاركونا مواعيد الوفاء بفصوله,وبدل مجهداتهم بصماتهم وأرقامهم لملادة هذا العمل وكافة دفعة 2010 ودفعة العلوم الاقتصادية2014/2015

تخصص مالية وبنوك

# رقية

## إهداء

إلى كل من نطق بكلمة التوحيد لسانه وصدقها قلبه، إلى كل من صلى على خير البرية  
"محمد عليه الصلاة والسلام"

إلى الزهرة التي لا تدبل وأعظم وأرق وأطيب امرأة بين نساء الكون أمي ثم أمي ثم أمي الغالية التي حملتني وهنا  
على وهن جنينة وأسقتني لبن التوحيد مع الأخلاق رضيعتنا وعلمتني صغيرتا ورافقتني بدعائها كبيرتا  
"فاطمة الزهراء".

إلى أبي الفاضل شامخ المكارم والراسخ الفضائل ، الحريص علي، رؤوف بي رحيم ، سندي المتين وأنيسي  
المعين " حسين".

إلى دفي البيت وسعاده إخوتي وأخواتي تاج رأسي :يونس ، طارق ، إسحاق ، مجد الدين، حنان ، صفاء ، مروة  
وزوجة أخي سارة ، وخطيبة أخي حفيظة.

إلى جدتي حفظها الله لي وجعلها ركيزة أمامي وأطال عمرها والى جدي رحمه الله  
وأخوالي وخالاتي كل واحد باسمه " خاصة خالي يوسف" وأعمامي وعماتي  
إلى كل جيراني وجاراتي وأولادهم خاصة أخي عبد الرحمان , عبد الله , منال  
إلى صديقتنا أنستي وطفولتي ودراستي(حنان، حنان2، وهاجر)

إلى كل من جمعني معهم المشوار الدراسي من بدايته إلى اليوم وفي السراء و الضراء  
خاصة حليلة، سمية، ثوبية، نبيهة، ثوريا، عطرة، نوالهدى، نسرين ، مبركة، سمية، أسماء، سهام، سعدة.

إلى رفقاء دربي: عبد المالك، عباس، جهاد، نعيمة، ابتسام، حياة.

وإهداء خاص إلى الأستاذ فاروق بن عقه، والأستاذة سولاف وفضيلة وجميلة، والأستاذ الفاضل عزاوي عمر وكودية  
يوسف.

إلى كل من أحببتهم بإخلاص وبادلوني نفس الشعور.

إلى كل من عرفني وسيعرفني إن شاء الله .

إلى كل من دق به قلبي ولم ينطقه لساني

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي وسهر الليالي

إلى كل من يعرفني " صبرينة و رقية"

رقية

## الملخص:

عملت الجزائر على تطوير قطاع السكن نظرا للطلب المتزايد وسعيها منها لتغطية الطلب، لجأت لعدة صيغ وطرق لتمويل المشاريع السكنية ولعل من أهم طرق ماعرف بالتمويل العقاري، حيث تهدف دراستنا إلى إبراز الإجراءات والأساليب الخاصة بالتمويل العقاري واقتصرت الدراسة على دراسة مقارنة بين قرضين عقاريين في بنكين BDL و C.N.E.P؛ كما اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي في الجانب النظري والمنهج الوصفي التحليلي ودراسة حالة في الجانب الميداني واستخدام أسلوب المقابلة والملاحظة؛ فكانت من أهم النتائج أن لكل بنك له ميزته الخاصة في منح القروض العقارية وكيفية تسييرها .

الكلمات المفتاحية : قروض عقارية، قطاع سكن؛ رهن عقاري؛ تمويل العقاري.

## Résumé:

Algérie a travaillé à développer le secteur du logement en raison de la demande croissante et afin de couvrir la demande, a eu recours à plusieurs versions et les moyens de financer des projets de logement et peut-être l'un du plus importants moyens selmy hypothécaire, notre étude vise à mettre en évidence les actions et les méthodes de l'hypothèque et l'étude sur l'étude comparative des prêts immobiliers dans les banques BDL, C.N.E.P; a également adopté l'étude descriptive dans théorique et descriptive, analytique et études de cas sur le terrain et à l'aide de la méthode d'entrevue et d'observation ; c'était un des résultats plus importants de la Chaque banque a un avantage particulier dans l'octroi de prêts hypothécaires et l'exécution...

Mots-clés : hypothèques, secteur du logement ; immobilier hypothécaire.

## قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
III	الإهداء
IV	شكر
V	الملخص
VI	قائمة المحتويات
VII	قائمة الجداول
VIII	قائمة الأشكال
IX	قائمة الرموز والمختصرات
X	قائمة الملاحق
أ	المقدمة
<b>الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية</b>	
02	تمهيد
03	المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري
10	المبحث الثاني: الدراسات التطبيقية للتمويل العقاري
16	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: دراسة ميدانية لبنكين BDL و LAC.N.E.P</b>	
18	تمهيد
19	المبحث الأول: الطريقة والأدوات
20	المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة
40	خلاصة الفصل
41	خاتمة
45	قائمة المصادر والمراجع
47	الملاحق
51	الفهرس

## قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
21	الشروط الخاصة بالقروض العقارية	(1-2)
23	كيفية تسديد الأقساط	(2-2)
23	نسب الفائدة المعمول بها في بنك BDL	(3-2)
23	تسديد القرض حسب الأجر	(4-2)
24	عمولة البنك	(5-2)
26	مرحلة اتخاذ القرار	(6-2)
26	عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك BDL	(7-2)
27	تطور الحجم المالي للقروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BDL	(8-2)
29	معلومات حول الزيون من بنك BDL	(9-2)
29	معلومات حول ملكية الأرض من بنك BDL	(10-2)
30	نسبة التقدم في الأشغال الكبرى	(11-2)
30	نسبة التقدم في الأشغال الثانوية	(12-2)
31	كيفية تسديد الدفعات من قبل بنك BDL و CNL	(13-2)
32	جدول اهتلاك القرض	(14-2)
33	الملف المطلوب من الزيون في بنك C.N.E.P	(15-2)
33	معلومات حول الزيون	(16-2)
34	معلومات حول ملكية الأرض	(17-2)
34	نسبة التقدم في الأشغال الكبرى	(18-2)
34	نسبة التقدم في الأشغال الثانوية	(19-2)
35	كيفية تسديد الدفعات من قبل بنك C.N.E.P و CNL	(20-2)
36	جدول اهتلاك القرض	(21-2)
38	تحليل مقارنة لأهم الشروط بين قرضين عقارين في BDL و C.N.E.P	(22-2)



## قائمة الأشكال البيانية

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
4	خطوات التمويل العقاري	(1-1)
10	صيغة التمويل العقاري بالمشاركة	(1-1)
27	تطور الحجم المالي للقروض العقارية في بنك BDL	(3-2)
29	الملف التقني لزبون في بنك BDL	(4-2)

## قائمة الملاحق

رقم الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
48	نموذج ملف قرض عقاري لزيون في بنك BDL	(1-2)
49	نموذج ملف قرض عقاري لزيون في بنك C.N.E.P	(2-2)

قائمة الاختصارات والرموز

الرمز	الدلالة بالغة الأجنبية	الدلالة بالغة العربية
<b>BDL</b>	<b>Banque de Developpement Local</b>	بنك التنمية المحلية
<b>LAC.N.E.P</b>	<b>LaCaisse d'Epargne et de Prévoyance</b>	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
<b>CPA</b>	<b>Crédit Populaire d'algerie</b>	القرض الشعبي الوطني
<b>CNL</b>	<b>LaCaisse National pour le logement</b>	الصندوق الوطني للسكن

# المقدمة

## توطئة :

يعتبر مشكل السكن من أهم المعضلات التي ترهق كاهل الاقتصاد الوطني نظرا لتزايد عدد السكان بنسب أكبر من وتيرة انجاز المشاريع السكنية برغم من كل الجهود المبذولة من طرف الدولة لهذا المجال؛ بحيث أصبح لزاماً على البنوك العربية عامة والبنوك الجزائرية خاصة تطوير سياساتها الائتمانية والعمل على إيجاد أنظمة متطورة لإدارة مخاطر الائتمان والتمويل العقاري لديها، وخاصةً بعد أن أُلقت الأزمة المالية العالمية بظلالها على اقتصاديات بعض الدول العربية، ومن المهم الإشارة هنا إلى أن الأزمة المالية العالمية للرهن العقاري في 2008 كانت قد انبثقت بشكل أساسي عن سوء سياسات الائتمان العقاري وضعف أنظمة إدارة المخاطر المتوفرة؛ ففي الوقت الحاضر أصبحت العقارات وتمويلها الأمر الشاغل حالياً للدولة وللبنوك الجزائرية من جهة أخرى، وذلك من خلال العمليات المصرفية المقدمة والسياسات المالية والنقدية المتوفرة لخدمة متطلبات الإنسان، وتحريك دواليب الاقتصاد وزيادة التنمية المحلية الاقتصادية والاجتماعية، وللحصول على التمويل العقاري بمختلف وسائله وسد حاجة الإنسان له ومن خلال دراستنا سوف نتطرق إلى النظرة العامة للتمويل العقاري في البنوك الجزائرية .

## الإشكالية :

ومن أجل الإلمام بموضوع البحث ودراسته من مختلف جوانبه وذلك من خلال معالجة الإشكالية التالية :

### ما مدى مساهمة البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن بالقروض ؟

وللإجابة على هذا التساؤل الذي يمثل إشكالية الدراسة، سنحاول الإجابة على مجموعة من الأسئلة الفرعية، تتمثل كالاتي:

- مامدى مرونة الإجراءات التي تتبعها البنوك لمنح القروض؟
- هل القوانين الخاصة بمنح القروض في الجزائر تتماشى مع المتطلبات العصرية الحديثة ؟
- هل السياسات المتبعة من طرف بنك BDL و بنك C.N.E.P تساهم فعلا في قطاع السكن ؟

### أ- فرضيات البحث :

- يعتمد البنك على منح القروض العقارية في معايير عملية دقيقة؛
- إن الاستفادة من القروض من طرف الدولة مازال لم يتطور بشكل المطلوب؛
- يساهم كل من بنك BDL و بنك C.N.E.P بتمويل قطاع السكن وذلك عن طريق منح القروض العقارية للأفراد حسب رغبتهم.

### ب- أسباب اختيار الموضوع :

يرجع اختياري لموضوع المذكرة إلى مجموعة من الأسباب :

- معرفة مامدى مساهمة التمويل العقاري في القضاء على مشكل السكن؛
- يعتبر السكن هاجس بالنسبة للمواطنين؛
- الاطلاع على مدى التسهيلات أو العراقيل على مستوى البنوك.

## ت- أهداف الدراسة وأهميتها :

- دراسة أهمية التمويل العقاري وواقعه في البنوك الجزائرية؛
- الزيادات الحاصلة في المشاريع العقارية وقطاع السكن خاصة في الجزائر بشكل مفرط؛
- تكمل أهمية الدراسة في دور مساهمة البنوك الجزائرية .

## ث- حدود الدراسة :

تم تقسيم دراستنا إلى حدين، الأول مكاني حيث تمت الدراسة في بنك BDL وكالة تقرت و بنك C.N.E.P وكالة ورقلة، أما ثاني زماني تمثلت فترة الدراسة 2008-2014.

## ج- منهج البحث والأدوات المستخدمة :

من أجل معالجة هذا البحث والإلمام بجوانبه ومن أجل الإجابة على الاشكالية المطروحة ومحاولة إثبات الفرضيات المذكورة سابقا من عدمها، اعتمدنا على المنهج الوصفي في الجزء النظري للبحث، وعلى المنهج الوصفي التحليلي ودراسة حالة في الدراسة الميدانية، كما تم استعمال أسلوب المقابلة الشخصية في بنك BDL والملاحظة من الوثائق الخاصة لبنك C.N.E.P .

## ح- مرجعية الدراسة :

اعتمدنا في هذا البحث على مجموعة من الأبحاث العلمية السابقة لهذا الموضوع بالإضافة إلى المقالات والمذكرات في الجانب النظري، أما الجزء الميداني فاعتمدنا على معطيات وبيانات من بنك B.D.L والوثائق الداخلية في بنك C.N.E.P .

## خ- صعوبة الدراسة :

- قلة المراجع (الكتب)؛
- صعوبة الترجمة لبعض المراجع واختلاف المصطلحات عند الترجمة.

## د- هيكل البحث :

يشمل هيكل البحث على فصلين أساسيين، الفصل الأول تطرقنا فيه إلى الجانب النظري للموضوع حيث تم تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين، المبحث الأول يضم الإطار النظري للموضوع والمبحث الثاني يضم الدراسات التطبيقية للموضوع، أما بالنسبة للفصل الثاني ينقسم إلى مبحثين، حيث يضم المبحث الأول الطريقة والأدوات في الدراسة أما المبحث الثاني يضم تحليل ومناقشة نتائج الدراسة التي تم التوصل إليها من خلال عملية التبرص لدى بنكين.

# الفصل الأول

الأدبيات النظرية والتطبيقية

## تمهيد :

يعتبر قطاع السكن أحد القطاعات الاقتصادية الرئيسية، حيث يتطلب اهتماما كبيرا من طرف الدولة لأن الجهود المبذولة منها غير كافية لحل مشكل السكن، ولهذا سعت البنوك الجزائرية لتحقيق الريح وذلك من خلال تقديم القروض العقارية التي أصبحت موضوع اهتمام الدولة حاليا؛

من أجل ذلك ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع، وسنحاول في هذا الفصل توضيح المقصود بالتمويل العقاري وأهم خصائصه، ثم نشير إلى أهم الصيغ والأساليب المستخدمة في البنوك الجزائرية لتمويل قطاع السكن في الجزائر وقد تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

**المبحث الأول : الإطار النظري للتمويل العقاري ؛**

**المبحث الثاني : الدراسات التطبيقية للموضوع .**



## المبحث الأول: الأدبيات النظرية للتمويل العقاري

يمثل التمويل العقاري الأداة القانونية بين طالب التمويل والمؤسسة المالية التي تتولى عملية التمويل، حيث تتدخل أطراف أخرى في العملية منها بائع العقار محل التمويل والمقاول الذي يتولى عملية البناء أو الترميم، مما يؤدي هذا إلى لجوء الأفراد إلى البنوك لطلب التمويل العقاري والحرص على توفيره والتعامل به عن طريق منح القروض العقارية ومن هذا سوف نتطرق إلى إعطاء نظرة شاملة عن التمويل العقاري والقروض العقارية:

### المطلب الأول: مفاهيم عامة حول التمويل العقاري

سنحاول في المطلب التطرق إلى مفهوم التمويل العقاري، خصائصه، صيغته و هي كالتالي:

#### الفرع الأول : تعريف التمويل العقاري وعناصره

##### أولاً- تعريف التمويل العقاري

هو عبارة عن عملية إمداد لتلبية حاجيات الأفراد في مجال العقار ويحتوي على العناصر التالية :

- تحديد الحاجة بدقة؛

- البحث عن مصادر التمويل؛<sup>1</sup>

- دراسة المخاطر.

حيث طالب التمويل لا يقتصر على المؤسسات المالية فقط بل كذلك على الأفراد والأسر والدول، سواء كان هذا التمويل خاص بمشروع كبير أو تملك أحد العقارات<sup>2</sup>، وتمكن مسؤولية الممول في التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات بحيث يتيسر المال دائماً للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت.<sup>3</sup>

##### ثانياً- عناصر التمويل العقاري

وتشمل النقاط التالية :

##### -طالب التمويل العقاري (المستثمر أو المشتري)

هو الشخص الذي يحصل على التمويل من أجل استخدامه في شراء عقار أو بناء مسكن<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، (دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة) مركز الاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، دار الفكر الجامعي الإسكندرية - مصر، الطبعة الأولى، 2012، ص 41.

<sup>2</sup> ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، (دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات مقارنة)، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، مصر، الطبعة الأولى، 2002، ص 14.

<sup>3</sup> طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، الطبعة الأولى، 2010، ص 21 بتصرف.

<sup>4</sup> فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، (الاقتصاديات - المخاطر - إعادة الهيكلة)، الدار الجامعية - الإسكندرية - مصر، الطبعة الأولى، 2009، ص 27.

– البنوك العقارية

هي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل قطاع متميز وحيويا وهو قطاع السكن والعقار الذي يحتاج إلى توفير سيولة كبيرة مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى، إذ يتميز توظيف الأموال في قطاع العقار بطول مدة القرض التي تصل إلى 30 سنة، كما أن العائد قد يطول بعد التحصيل حسب مدة القرض.<sup>1</sup>

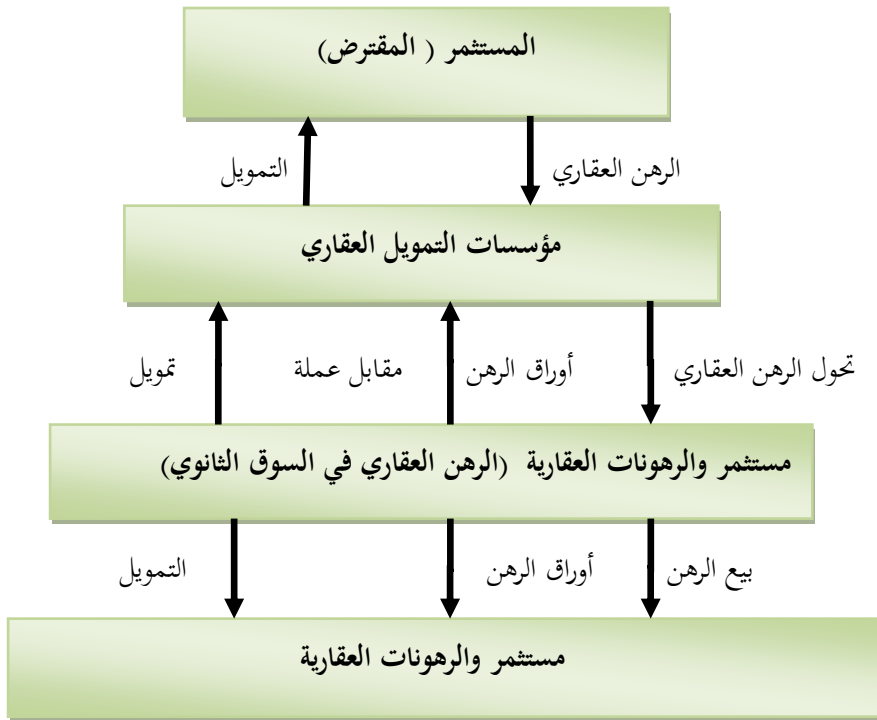
وخروجا من مبدأ التخصص البنكي، فإن استعمال التمويل العقاري لم يقتصر على C.N.E.P بنك فقط فأصبحت بنوك أخرى تمارس هذا النشاط هي بنك التنمية المحلية B.D.L محل الدراسة والقرض الشعبي الجزائري C.P.A.

– بائع العقار أو غيره

قد يكون هذا الطرف الثالث شخص طبيعيا كأفراد أو شخص اعتباريا كالشركة تعمل في مجال الاستثمار العقاري، فإذا كان التمويل بغرض الشراء فان الطرف الآخر هنا هو بائع العقار، أما إذا كان الغرض من التمويل هو البناء أو الترميم أو التحسين فانه يكون القائم بأعمال البناء أو الترميم أو التحسين كالمقاول ومهندس الديكور.<sup>2</sup>

الفرع الثاني : خطوات التمويل العقاري

الشكل (1-1) : يوضح خطوات التمويل العقاري



المصدر: فريد راغب النجار، مرجع سابق الذكر، ص 183<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سميحة شيخة، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية، (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك)، وكالة ورقة، مذكرة الماستر، (غير منشورة)، جامعة قاصدي مرباح ورقة، 2014، ص 3.

<sup>2</sup> هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، مرجع سابق الذكر، ص 125.

### المطلب الثاني: خصائص عقد التمويل العقاري

تتمثل خصائص عقد التمويل العقاري فيما يلي :

#### ❖ التمويل العقاري من عقود الإذعان

##### - عقد الإذعان:

وهو عقد مالي بين شخصية معنوية وشخصية طبيعية ويتميز هذا النوع من العقود لفرض شروط على الأفراد بغية حصولهم على طلباتهم حسب المادة 70 من القانون المدني الجزائري، على أن يكون الإيجاب موجهاً إلى الجمهور كافة بشروط متماثلة ولمدة غير محدودة، بحيث يترتب على اتفاق التمويل العقاري في عقود الإذعان نتائج تتعلق خاصة بسلطة القاضي منها<sup>1</sup>:

##### - الشروط الغامضة

أن الإجراءات الخاصة بالتمويل العقاري يجب أن تكون واضحة ومحددة بين أطراف العقد وكتابة البيانات الرئيسية بخط بارز، وحسب ماجاء في القانون المدني الجزائري تقضي المادة 2/112 بأنه "لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان لمصلحة المدعن، أي تفسير العبارات الغامضة في العقد (التمويل العقاري) تتم ضد مصلحة الطرف القوي ذلك أن هذا الأخير هو الذي وضع تلك الصياغة ويتحمل المخاطر طبقاً لما هو معروف لا يستفيد المخطئ من خطئه ولا المدلس من تدليسه وكذا المبدأ حسن النية الطرف الضعيف في العقد، ومن التزامات القضاء للاعتداء بالشروط التالية :

- أن يكون الطرف الآخر وقت إبرام العقد على علم بوجوده وعلى معرفة تامة بمضمونه؛
- إذا كانت مثل هذه الشروط اعتاد التعامل بها وعهدها طالب التمويل ووضع الشرط في مكان (أو المقر المعتاد) للممول، كلها تعتبر قرائن التي تدل على علم طالب التمويل.

##### - الشروط التعسفية

الممول هو من يضع الشروط العامة لاتفاق التمويل العقاري منفرد قبل عرضها على طالب التمويل ولا يقبل مناقشة ولا تعديلاً، وهو عندما يضع هذه الشروط فإنه يراعي مصالحه الخاصة فقط، فيضعها حسب أهوائه ليحجّل في البعض منها منفرداً لالتزاماته.

- كما تعرف الشروط التعسفية بأنها كل شرط يدرج في نماذج العقود بواسطة الطرف الآخر وتتميز الشروط التعسفية بخاصيتين
- التعسف في الاستعمال التفوق الاقتصادي والخبرة العلمية.
  - الحصول على ميزة مبالغ فيها دون أن يقابلها التزام، ووجود شروط تتنافى طبيعة التمويل العقاري وإلزام طالب التمويل فوق ما هو منصوص عليه قانوناً، وحسب ماجاء في القانون المدني الجزائري في المادة 110 بأنه "إذا تم العقد بطريقة الإذعان وكان قد تضمن شروطاً تعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو يعفي".

<sup>1</sup> أعرار الباقوت، التمويل العقاري، مذكرة الماجستير (غير منشورة)، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2008-2009، ص 16.

❖ التمويل العقاري من عقود الاستهلاك

في سبيل حماية المستهلكين من الشروط التعسفية أصدر مجلس أوروبا في نوفمبر 1976 قرارا يوصي فيه الدول الأعضاء باتخاذ كافة الوسائل منها القانونية لحماية المستهلك ضد الشروط التعسفية، وطالب التمويل يكون مستهلكا وهذا الأخير يعرف من منظورين :

- منظور شخصي : يضيق من مفهوم المستهلك؛
- منظور موضوعي : يوسع من مفهوم المستهلك؛
- بالرجوع للتشريع الجزائري نجد نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المتعلق بالرقابة الجودة وقمع الغش وعملا بالقانون المتعلق بحماية المستهلك.

ومن أهم نتائج هذا العقد :

- التزام المؤسسة المالية (المقترض) بمنح المستهلك العادي مهلة كافية للتفكير في العقد المقدم له والرد عليه؛<sup>1</sup>
- تلتزم المؤسسة المالية (الممول) بتبصير المقترض وإعطائه معلومات كافية حول مختلف جوانب التمويل العقاري، مزاياه ومخاطره، شروط الاتفاق وجزء مخالفتها ومختلف البيانات والمعلومات من شأنها أن تجعل رضا طالب التمويل .

**المطلب الثالث : صيغ التمويل العقاري**

سوف نتناول في هذا المطلب الصيغ الخاصة بالتمويل العقاري :

الفرع الأول : صيغة التمويل بالقروض العقارية

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى :

**أولا : تعريف القروض العقارية**

وهي عبارة عن قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء، ترميم مسكن؛<sup>2</sup>

وتحسب قيمة القروض على أساس :

- مدة القرض وتصل أحيانا من 25 إلى 30 سنة؛<sup>3</sup>
- على أساس دفعات ثابتة ومتساوية شهريا فالزبون يقدم ضمانات ويهرن المشروع.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عرار الباقوت، مرجع سابق الذكر ص29 ص17.

<sup>2</sup> صبرى مصطفى حسن السبك، القرض المصرفي، كصور من صور الائتمان و أداة للتمويل دراسة مقارنة بين التعامل المصرفي والفقہ الإسلامي دار الفكر الجامعي، الإسكندرية - مصر، الطبعة الأولى، 2011، ص22.

<sup>3</sup> فواز بن خلف اللويح المطيري، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري، (دراسة تأصيلية مقارنة) مذكرة دكتوراء (غير منشورة)، جامعة نايف العربية، الرياض - السعودية، 2011 ص17.

<sup>4</sup> سميحة شيخة، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية، مرجع سابق الذكر، ص2.

## ثانيا : الإجراءات المتبعة للحصول على القرض العقاري<sup>1</sup>

تسعى البنوك الجزائرية إلى تحقيق جملة من الأهداف قصد نيل ثقة زبائنها واحترامهم وتحسين نوع الخدمة المقدمة ضمن إطار منح القروض العقارية قصد تمويل عملية شراء أو بناء أو ترميم السكنات ومن أهم الإجراءات كالأتي:

### موضوع القرض

توجه القروض من قبل البنك إلى تمويل مايلي:

شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي, نصف جماعي, فردي) أو بناء ذاتي بالإضافة إلى توسيع سكن لو إعادة الترميم التهيئة السكن.

### معايير التأهيل :

يمكن لكل شخص جزائري مقيم الحصول على قرض عقاري وذلك بتوفر الشروط التالية :  
الجنسية الجزائرية واستقرار الإقامة بالإضافة إلى بلوغ سن الرشد القانوني و إنتظام دخله الشهري.

### تكوين الملف:

واجب على كل شخص يريد الحصول على قرض عقاري من البنك أن يقدم ملفا يتضمن الوثائق ( استمارة طلب القرض العقاري, شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للأجراء, شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري أو الحر لغير الأجراء, تسلم من مصلحة الضرائب(التجار, أصحاب, الأنشطة الحرة.....)).

### معالجة الملف واتخاذ القرار النهائي .

### ثالثا : مخاطر القروض العقارية وضماناتها

#### ❖ مخاطر القروض العقارية :

إن عملية التمويل تولد بعض المخاطر الناجمة عن منح القروض العقارية المبينة أساسا على الثقة بين الزبون والبنك ومن أهمها :

#### - المخاطر القانونية :

هي تلك التي تتعلق بالوضعية القانونية للمقترض ونوع النشاط الذي يمارسه وكذلك بالوضعية القانونية للعقار محل القرض منها :

#### - مخاطر متعلقة بالرهن :

يجب أن يكون المقرض حذرا, حيث يجب يكون العقار محل العقد قابلا للرهن, وأن لا يكون مرهونا من قبل, كما يجب أن يوقع كل طرف (البنك المواطن في العقد (عقد الرهن) وأن يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> اليأس بوزندي, حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية, مذكرة ماستر(غير منشورة), جامعة تلمسان, 2012, ص 8-9.

<sup>2</sup> زعيم أمال, التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر (دراسة حالة بنك التنمية المحلية B.D.L خلال الفترة 2000-2010), مذكرة الماستر (غير منشورة), جامعة قاصدي مرياح ورقلة, 2010-2011 ص 47-48.

- خطر عدم السداد :

يعتبر هذا الخطر أكثر ضرراً لأنه يعتبر عجزاً نهائياً وكلياً أو جزئياً للمقترض، أو هلاك قيمة القرض بالنسبة للمصرف، وهو يعبر عن تلك الخسارة التي يمكن للمصرف أن يسجلها عند عدم مقدرة المدين على الوفاء بالالتزامات عند الاستحقاق والمتمثلة بأصل المبلغ والفوائد المترتبة عليه، وبهذا يصبح عاجز عن تحقيق الإيرادات والتدفقات المسبقة للقروض والتي تم التنبؤ بها.

- خطر السيولة:

ويحدث عند عدم قدرة البنك على توفير السيولة الكافية لمباشرة أنشطة المختلفة وبما أن القروض العقارية قروض طويلة الأجل فإن البنوك وخاصة التجارية منها عادة ما تحجم عن تقديم هذه القروض لأنها تمثل خطر كبير للبنك، ولأن مبالغها كبيرة وأي خلل في السيولة يؤدي إلى ارتفاع المخاطر وفقدان الثقة بالبنك، بحيث يصبح مهدد بالإفلاس.

- خطر سعر الفائدة :

سعر الفائدة هو ذلك الثمن الممنوح من طرف المقترض للبنك من أجل الحصول على قرض، أو الثمن الذي يتحصل البنك من خلاله على ودائع وينجم عن الاحتفاظ السلي بالحقوق أو الديون بمعدلات فائدة ثابتة، وهذا الخطر يكون عموماً مرتبطاً بالقروض الطويلة ومتوسطة المدى، وفي حالة ارتفاع معدلات الفائدة الخاصة بالقروض العقارية مثلاً حالة ارتفاع هذه المعدلات في الوقت لاحق قبل غلق ملف بيع القروض، كما ينجم عنها تغير غير مرغوب فيه حيث يؤثر على قيمة عناصر ميزانية البنك وعوائدها.<sup>1</sup>

**المخطر المهني:** يتمثل في معرفة وضعية الزبون في قطاعه المهني والتنبؤ بالتغيرات المحتملة التي قد تطرأ وهذا من أجل معرفة قدرته على السداد.<sup>2</sup>

❖ ضمانات القروض العقارية :

تعتبر الضمانات البنكية وسيلة من خلالها يمكن للمعاملين تقديمها للحصول على قروض من البنك جهة ومن جهة أخرى هي أداة إثبات حق البنك إلى الحصول على أمواله التي أقرضها بالطريقة القانونية، وذلك في حالة عدم تسديد العملاء أو الزبائن لديونهم ومنها :

• الضمانات الشخصية :

وهي تركز على التعهد الذي يقوم به الأشخاص والذي بموجبه يعدو بتسديد المدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق وتشمل كل من :

- الكفالة :

هي عقد يلتزم بموجبه شخص معين بتنفيذ التزامات المدين تجاه البنك إذا لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال الاستحقاق.

<sup>1</sup>- 1 - p- Charles, **Economie et gestion bancaire**, Dunod, paris 1999-p75.

<sup>2</sup>- Ane Marie , **risque et contrôle du risque, économie**, France1999.p90

– الضمان الاحتياطي :

يمكن تعريفه على أنه التزام مكتوب من طرف شخص معين يتعهد بموجبه على تسديد مبلغ ورقة تجارية أو جزء منه في حالة عدم قدرة أحد الموقعين عليها التسديد.

• الضمانات الحقيقية :

وهي تتركز على الشيء المقدم للضمان مثل السلع والتجهيزات والعقارات وتعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل الملكية ويمكن للبنك أن يشرع في عملية البيع خلال (15) يوما ابتداء من تاريخ القيام بتبليغ للمدين ومنها<sup>1</sup>.

– الرهن الحيازي :

ويشمل الرهن الحيازي للأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز يسرى هذا النوع من الرهن الحيازي على الأدوات والأثاث ومعدات التجهيز والبضائع، ويجب على البنك قبل أن يقوم بالإجراءات القانونية الضرورية أن يتأكد من سلامة هذه المعدات والتجهيزات.

– الرهن العقاري :

هو عبارة عن عقد يكتسبه بموجبه الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه، ويمكنه له بمقتضاه أن يستوفي في دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان متقدما في ذلك على الدائنين، ولا يتم الرهن إلا على العقار الذي يستوفي بعض الشروط التي تعطى للرهن مضمونه الحقيقي، فالعقار ينبغي أن يكون صالحا ومعينا بدقة وذلك في عقد الرهن أو في عقد رسمي<sup>2</sup>.  
كما يعتبر الرهن العقاري طريقة لتوفير مرونة تمويل إضافية للمقترضين والمقرضين ومنهم من يعتبره شكلا من أشكال الدعم الائتماني<sup>3</sup>.

الفرع الثاني : صيغة التمويل العقاري بالمشاركة والمراوحة

سوف نتطرق في الفرع إلى إبراز صيغ التمويل العقاري التي تقوم بها البنوك الإسلامية وهي كالتالي :

أولا : صيغة التمويل العقاري بالمشاركة

يقصد بها في هذا التمويل اتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار حيث يقدم طرف الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضا) ويقدم طرف الآخر التمويل اللازم لبناء العقار، ويتفق على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي ومن أركانها:

– الإيجاب : يصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب تمويل العقار ويكون عنده الأرض أو جزء من المال للبناء ولكن يكفي.

– القبول من طرف شخص الذي يقدم التمويل اللازم لشراء أو بناء عقار.

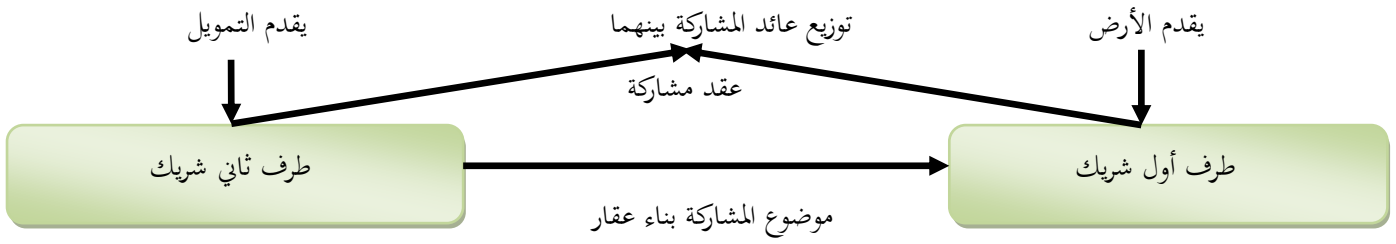
– موضوع العقد : اتفاق بين الطرفين على المشاركة في نشاط عقاري.

<sup>1</sup> الطاهر لطرش , تقنيات البنوك , ديوان المطبوعات الجمعية , الساحة المركزية , الطبعة السادسة , بن عكنون الجزائر 2007, ص166-167.

<sup>2</sup> سليمان ناصر , التقنيات البنكية وعملية الائتمان , ديوان المطبوعات الجامعية . بن عكنون- الجزائر 2012 ص90.

<sup>3</sup> من الموقع؛ www.financialstabilityboard.org/cos/cos 33htm.p20.2013

الشكل (1-2) : يوضح صيغة التمويل العقاري بالمشاركة<sup>1</sup>



المصدر: حسن حسين شحاتة, صيغ التمويل العقاري المعاصرة , في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها) , جامعة الأزهر, الطبعة الأولى, 2007, ص5

ثانيا :صيغة التمويل العقاري بالمرابحة

قول ابن القدامة أن بيع المرابحة يشير إلى البيع برأس المال وبيع معلوم, ويشترط علمهما رأس المال , ولهذا يجب أن تدخل العقارات حيازة البائع قبل أن يقوم ببيعها إلى المشتري؛ كما يجب أن يكون الثمن الأول معلوم للمشتري مع اشتراط ربح معين محدد المقدار وتتم من خلال:

- طالب العميل للتمويل بالمرابحة: وذلك من تقديم العميل للبنك الإسلامي بطلب يتضمن رغبته في قيام البنك بشراء مواد وآلات أو سلع أو عقار, وقد يقدم المورد هذه المنتجات لیساعد البنك في توفير المطلوب.
- دراسة وتحليل طلب العميل: تقوم إدارة أو قسم المراجحات بدراسة عملية المرابحة والتأكد من شرعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية.

المبحث الثاني: الدراسات التطبيقية للتمويل العقاري

بعد دراستنا في المبحث الأول للنظرية العامة للتمويل العقاري والقروض العقارية سوف نتطرق في هذا المبحث إلى إبراز بعض الدراسات السابقة (التطبيقية) المعتمدة للموضوع ونذكر أهمها من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول : الدراسات التطبيقية المحلية والعربية

الفرع الأول : الدراسات التطبيقية المحلية

- مقال للأستاذ عمران محمد: إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر, مجلة عدد 2012/06 جامعة الدكتور يحي فارس المدية (الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية) ؛

<sup>1</sup> حسن حسين شحاتة, صيغ التمويل العقاري المعاصرة , في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها) , جامعة الأزهر, الطبعة الأولى, 2007, ص5 .



تهدف هذه الدراسة إلى توضيح وتقييم طبيعة العقار وكذلك أنماط التمويل في الجزائر, من خلال إبراز الإصلاحات الجديدة في ميدان التمويل السكني وتقديم البرامج السكنية المقترحة للتجاوب مع أنماط الطلب الاجتماعي والأنماط التمويلية الجديدة, كما اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي والتوفيق بين عدد المناهج في أماكن أخرى من البحث.

#### من نتائج الدراسة:

- مشاركة البنوك التجارية الموجودة وبشكل تدريجي في تمويل السكن ؛
- إنشاء صندوق للضمانات في شكل تعاضدية, وذلك بمشاركة جميع المؤسسات المالية بغية تشجيع تمويل العقار؛
- القرض العقاري الذي يجب أن يوجه للعاملين في ميدان الترقية والمدخرين المشتركين ؛
- التجسيد الفعلي للصندوق الوطني للسكن مما يسمح بإحياء وتحديد سياسة مساعدة وطنية واستهداف صغار المدخرين وتوفير الإمكانيات المالية اللازمة لتجسيد هذه السياسة.

● **دراسة ابتسام طويال: "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"**, (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك), مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية, جامعة منتوري قسنطينة 2004-2005؛

تهدف هذه الدراسة إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية, والتي تمكننا من تقييم مساهمة هذه الأخيرة في مجال تمويل السكن سواء بالنسبة للعرض أو الطلب, ثم تقديم مساهمة ماثلة في بحث جديد بالإضافة إلى إحالة القارئ إلى بعض التغيرات التي يشهدها هذا الموضوع كما اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي المقارن بالإضافة إلى منهج دراسة حالة.

#### من نتائج هذه الدراسة :

- إدماج البنوك التجارية في مجال التمويل السكني دون تهيئة الأرضية المناسبة حيث يجعل هذه الأخيرة غير قادرة على الاستثمار في السكن.
- حداثة إنشاء مجموع المؤسسات المالية الداعمة لنشاط البنوك التجارية حيث أنه من غير الممكن تقييم أثارها على تطور نشاط البنوك التجارية حالياً.
- عدم الاستغناء الدولة عن طبيعية وحركية سوق السكن لما له من تأثير على تفعيل مساهمة البنوك التجارية في مجال التمويل السكني.
- إنشاء نظام لإعادة التمويل الرهني يعتمد على مفهومي السوق الثانوي وتقنية التوريق اللذان لها أثراً على تنشيط سوق القروض السكنية.
- كما تم الاستنتاج إن أهم البرامج المستعملة في منح القروض السكنية أنها برامج تساير تطور أنواع القروض السكنية.

● **دراسة عرعار الياقوت: "التمويل العقاري"**, مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق (فرع قانون أعمال), جامعة الجزائر يوسف بن خدة 2008-2009؛

تهدف هذه الدراسة إلى إعطاء نظرة شاملة حول التمويل العقاري في الجزائر بالإضافة إلى إبراز الحاجة الماسة للعقار والسكن اللذان أصبحا محل اهتمام الدولة والمواطن معا والتفكير في سياسة واضحة المعالم تسمح بالتفاعل لكلا الطرفين وتخفيف الأزمة

خاصة في القطاع المصرفي الجزائري وتبيين الأساليب المساهمة في انجاز سكناتهم، وقد اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي الذي يسمح بدراسة الإجراءات التي تقوم بها البنوك في التمويل العقاري.

### من نتائج الدراسة :

- بقاء المتعاملون الاقتصاديون بما فيهم الخواص يعانون من صعوبات الاستفادة من القروض البنكية التي مازالت حذرة بإفراط فيما يخص التسيير؛
- نمط التمويل في السوق الجزائري يعاني من عدة اختلالات لاسيما تلك المتعلقة بغياب تأهيل فعلي لتقنيات متطورة وغياب مستثمرين مؤهلين للتسيير العادي لهذا السوق؛
- تعدد الهياكل وتداخل الصلاحيات في تسيير العقار أدى إلى نشوب نزاعات عرقلت حركة التمويل؛
- تحويل العقار إلى سلسلة من المشاكل في ظل غياب ووضوح النصوص والإجراءات التي يادرها الفاعلون لأغراضهم الخاصة؛
- عدم تلاؤم متطلبات دورة الأعمال والبناء العقاري لآليات وشروط تمويل السكن بالإضافة إلى عدم قدرتها على الاستجابة للاحتياجات المتزايدة والمتنوعة في مجال السكن ؛
- أن قدرات التمويل الحالية التي تأتي أساس من الخزينة والادخار الذي يحشده الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط غير كافية لتلبية هذه الاحتياجات.

### الفرع الثاني : الدراسات التطبيقية العربية

- دراسة جمال باقر مطلق, "تفعيل دور نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل السكني", معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا في العراق, مجلة المخطط والتنمية العدد 24-2011؛
- تهدف هذه الدراسة إلى تحليل العوامل المؤثرة في تمويل الإسكان للمرحلة السابقة والدور الذي يمكن أن يقوم به البنك المركزي وتحديد العوامل المالية والنقدية التي يمكن إن تساعد على رفع كفاءة المؤسسات الحكومية وتفعيل دور القطاع الخاص في توفير القروض السكنية, حيث اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لشرح آلية التمويل و طرق تطويره.

### من نتائج هذه الدراسة :

- عدم وجود نظام تمويل للإسكان في العراق يعتمد على مدخرات المواطنين ويعيدها بصورة رهون عقارية, وأن ما موجود هو مؤسسات إقراض سكني متمثلة في كل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان ؛
- انخفاض قيمة القروض السكنية التي تقدمها المؤسسات التمويلية التي لا تتناسب مع كلفة إنشاء الوحدة السكنية إذا أن القرض الحالي لا يغطي سوى 50%-60% من كلفة البناء ؛
- لم يستطيع سوق السكن في العراق عبر المدة 2005-2008 من تحقيق أكثر من 11% من الحاجة السكنية للمدة نفسها ؛
- يستطيع البنك المركزي أن يشجع البنوك التجارية والمتخصصة الأهلية ويساعدها في موضوع الإقراض لإغراض السكن؛

- تكوين رأس المال في مصاريف القطاع الخاص لا يمكن فقط في إيداعات المواطنين مقابل أسعار الفائدة محدودة وإنما ينبغي فتح حسابات توفير لكل موظفي الدولة والمتقاعدين وإيداع رواتبهم في حساباتهم الشخصية.
- دراسة فواز بن خلف اللويحق المطيري, "الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري", دراسة تأصيلية مقارنة (أطروحة مقدمة استكمال لمتطلبات الحصول على درجة دكتوراه الفلسفة في العلوم الأمنية, جامعة نايف العربية كلية الدراسات العليا, قسم العدالة الجنائية الرياض 2011م).

تهدف هذه الدراسة إلى إعطاء مفهوم التمويل العقاري وطبيعته وخصائصه بالإضافة إلى تحديد القواعد الشرعية والنظامية للحماية الجنائية في التمويل العقاري وتوضيح الممارسات التي تصدر من أحد الأطراف أثناء تنفيذ العقد والتي تستوجب إلقاء المسؤولية الجنائية على الفاعل, مع تحديد أركانها المادية والمعنوية والعقوبة المقررة عليها مع بيان وسائل الحماية المدنية لتمويل العقاري و توضيح دور الرقابة و الإشراف في حماية التمويل العقاري لأنه موضوع يستهدف شريحة كبيرة من المجتمع, كما اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الاستقرائي التحليلي و كذلك المنهج المقارن.

#### من نتائج هذه الدراسة :

- أن نشاط التمويل العقاري هو نشاط قد أضفى عليه المنظم حماية جنائية ومدنية خاصة تنطلق من القواعد الشرعية والنظامية وذلك لما له من أهمية بالغة في هدفه ومضمونه ومخاطره.
- أن عقد التمويل العقاري ليس كسائر العقود, فهو عقد يتميز بخصوصية تنطلق من طبيعة وخصائصه والتي من أبرزها :
  - أنه عقد استهلاك ؛
  - أنه عقد اذغان ؛
  - أنه عقد تتعلق أحكام بقواعد النظام العام ؛
  - أنه عقد ذو مخاطر عالية ؛
- أن الحماية الجنائية في التمويل العقاري ليست حماية تسلطية , وإنما هي حماية مبنية على قواعد وضوابط شرعية ونظامية
- إنشاء بيانات العملاء وعملياتهم التي تم الاطلاع عليها ؛
- مخالفة شروط وأحكام عضوية مجلس إدارة شركة التمويل ؛
- تعطيل عملية التنفيذ على العقار المرهون.

#### المطلب الثاني : الدراسات التطبيقية الأجنبية

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى معرفة بعض الدراسات السابقة الأجنبية المتعلقة بالدراسة مع إعطاء بعض أوجه التشابه والاختلاف منها:

RenaudAdvisorsMcLean,virginia,USA, **Mortgage FinanceIn Emerging markets:constraints on Feasible Development paths**, Lusk Research Seminar, University of Southern California 12 November 2004,12:00pm-1:30pm,Room: RGL-219. Earlier versions of the homer Hoyt Institute and Intemational AReuea conference,Frederiction Canada؛

تهدف هذه الدراسة إلى البحث في السياسة موجهة نحو بعض الاختلافات الهيكلية بين الأسواق المالية المتقدمة والأسواق الناشئة وتأثير هذه الاختلافات على اختيار استراتيجيات تطوير سوق الرهن العقاري في هذه المناسبة الناشئة على الأسواق، كما تشير إلى مصطلح الاقتصاديات الناشئة إلى "الطيف الكامل لاقتصاديات النامية حيث تمثل مؤسسات السوق في مراحل مختلفة من التنمية"، و زيادة النمو السكاني، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على أنظمة التمويل العقاري .

#### من نتائج هذه الدراسة:

- قلة الابتكارات في التمويل العقاري في البلدان النامية ؛
- البلدان ذات الدخل المنخفض الصغيرة هيمنت من قبل المؤسسات المالية المملوكة للدولة ؛
- الاقتصاديات الانتقالية مع ضعف سيادة القانون ؛
- والمتوسطة الدخل، الدولة التي يهيمن عليها البنك الدولي ؛
- قلة الخبرة في تطوير أنظمة تمويل الرهن العقاري.

#### المطلب الثالث : مقارنة بين الدراسات التطبيقية و الدراسة الحالية

##### – أوجه التشابه:

- تشابه دراستنا مع الدراسات التطبيقية الأخرى في :
- موضوع الدراسة : التمويل العقاري مع دراسة قطاع السكن؛
- المنهج المستخدم : المنهج الوصفي في الجانب النظري ودراسة حالة ؛

##### – أوجه الاختلاف :

اختلفت دراستنا عن الدراسات السابقة المدروسة في مختلف النقاط :

من ناحية الهدف : هدفت دراستنا إلى إبراز العلاقة بين التمويل العقاري وقطاع السكن بالإضافة إلى معرفة إمكانيات كل من البنكين الأول بنك التنمية المحلية والثاني بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك من خلال دراسة ملف قرضيين عقاريين، أما بالنسبة لدراسة ابتسام طوبال حيث هدفت إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبرها من الأدوات المستخدمة في سوق السكن، أما دراسة عمران محمد تهدف إلى تقييم طبيعة العقار وكذلك أنماطه في الجزائر، أما دراسة جمال باقر مطلق فتهدف إلى تحليل العوامل المؤثرة في تمويل الإسكان للمرحلة السابقة والدور الذي يمكن أن يقوم به البنك المركزي، أما دراسة فواز بن خلف اللويحي المطيري فتهدف إلى تحديد القواعد الشرعية والنظامية للحماية الجنائية في التمويل العقاري وتوضيح الممارسات التي تصدر من أحد الأطراف أثناء تنفيذ العقد والتي تستوجب إلقاء المسؤولية الجنائية على الفاعل، أما بالنسبة للدراستين الأجنبيتين دراسة "OUACHEM Farida" Renaud Advisor; McLean, virginia, USA فتهدف إلى إبراز الاختلافات الهيكلية المستخدمة في السوق الرهن العقاري وهي عملية التوريق بالإضافة إلى إبراز أهميتها والعمل بها للحصول على سيولة (محفظة أوراق مالية).

## ✕ مقارنة النتائج المتوصل إليها مع الدراسات السابقة

في حدود ما توصلنا إليه، فقد عثرنا على إحدى الدراسات السابقة في الموضوع عرعار الياقوت حيث استعرض في دراسته بعنوان التمويل العقاري وكانت أهم نتائجه عدم تلاؤم متطلبات دورة الأعمال والبناء العقاري لآليات وشروط تمويل السكن بالإضافة إلى عدم قدرتها على الاستجابة للاحتياجات المتزايدة والمتنوعة في مجال السكن، أما في مرحلة دراستنا تبين أن نظام الدولة المتبع في تمويل قطاع السكن لم يتطور بالشكل المطلوب ؛

## خلاصة الفصل

تم التوصل من خلال دراسة الفصل الأول إلى التعرف على التمويل العقاري وعناصره بالإضافة إلى التطرق إلى أهم خصائص والصيغ التي تقوم بها البنوك الجزائرية لتلبية رغبات المجتمع، بحيث تتميز هذه الصيغ المقترحة لحد اليوم بمحدودية نشاطها واستجابتها لمنتج واحد فقط وهو السكن الاجتماعي الموجه لكل الفئات الاجتماعية سواء الموجه للكراء أو الموجه للتملك، ولذلك يجب تكييف الأهداف بشكل معقول مع القدرات الوطنية الحقيقية للتمويل من خلال تقديم مجموعة من المنتجات العقارية والمتمثلة في المشاريع السكنية والتي تشكل جزءا هاما على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي.

## الفصل الثاني

الدراسة الميدانية في بنكين

C.N.E.P و BDL

## مقدمة الفصل

ركزت الدراسة التطبيقية على علاقة التمويل العقاري وقطاع السكن من خلال دراسة حالة بنكين، بنك التنمية المحلية وكالة تقرت وبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة، وذلك بهدف التقرب أكثر من واقع البنوك الجزائرية وإعطاء لمحة حول التسهيلات الممنوحة من البنكين لحل مشكل السكن، كما حاولنا الإحاطة بالأساليب المختلفة التي يسعى البنك في استعمالها من اجل تطوير ماله بما يتماشى مع الظروف الاقتصادية الجزائرية الحالية، وتوسيع إسهاماتها في قطاع السكن، وزيادة تمويلاتهم للأفراد والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة بالعقارات عن طريق منح القروض عقارية، ولتحقيق ذلك اعتمدنا على المبحثين التاليين :

**المبحث الأول: الطريقة والأدوات ؛**

**المبحث الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة .**



## المبحث الأول : الطريقة والأدوات

يعد بنك التنمية المحلية وبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من بين البنوك العمومية الجزائرية المعروفة في القطاع المصرفي الجزائري، وذلك من خلال الخصائص المميزة لهما على خلاف البنوك الأخرى، والدور الفعال الذي لهما في التنمية المحلية الاقتصادية، ومن خلال هذا سنقوم في هذا المبحث بالتعرف على الأدوات والأساليب التي سنستخدمها في جمع المعلومات مع تحديد مجتمع الدراسة.

## المطلب الأول : عينة الدراسة والمتغيرات المستخدمة

الفرع الأول: مجتمع وعينة الدراسة

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى إعطاء لمحة حول بنك BDL وبنك LAC.N.E.P.

## أولا : مجتمع الدراسة

استهدفت دراستنا بنكين من البنوك العقارية الجزائرية ذات الفعالية في قطاع السكن وهي بنك التنمية المحلية وكالة تقرت، وبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة، حيث تأسس BDL بموجب المرسوم 58-89 المؤرخ في 1985/04/30 برأس مال قدره 815000000 دج وبدأ نشاطه 1985/07/01 حيث يضم 147 وكالة على مستوى الوطني و23 مديرية جهوية، أما C.N.E. P تأسس بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 برأس مال قدره 14 مليار دينار جزائري كالعقارات ويضم 206 وكالة و 15 مديرية جهوية وتحول إلى بنك سنة 1997 ومن مهامهما :

- عمليات مصرفية (تمويل وإيداع)؛
- منح قروض القروض للخواص؛
- تمويل مشاريع الترقية العقارية للمدخرين فقط.

## ثانيا : عينة الدراسة

تحصلنا على مختلف المعلومات المتعلقة بالدراسة من خلال مصلحة الخاصة بدراسة القروض الخاصة بالبنكين، كما تم أخذ الإحصائيات والبيانات الخاصة بالقروض العقارية من الوثائق الخاصة، بالإضافة إلى استخدام ملف قرضين عقاريين في بنكين BDL و C.N.E.P.

الفرع الثاني: متغيرات الدراسة

تضم الدراسة متغيرين :

- التمويل العقاري؛
- قطاع السكن.

**المطلب الثاني : النسب المستخدم في منهج الدراسة**

من أجل الحصول على المعلومات والبيانات والقيام بتحليلها، اعتمدنا في دراستنا على نسب مالية الخاصة بالقرض من أجل القيام بتحليل والمقارنة .

**المطلب الثالث: أسلوب الدراسة**

اعتمدنا في دراستنا على أسلوب المقابلة الشخصية في بنك BDL والملاحظة من الوثائق الداخلية في بنك C.N.E.P وذلك من أجل جمع البيانات وتحليلها والحصول على نتيجة تبين لنا العلاقة بين التمويل العقاري وقطاع السكن؛ وإبراز مدى مساهمتهما لتمويل قطاع السكن.

**المبحث الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة**

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى أهم النتائج المتوصل إليها وذلك من خلال إجراء عملية المقارنة بين قرضين في بنكين مختلفين وهما بنك BDL وبنك C.N.E.P، من أجل الوصول إلى تحليل ومناقشة نتائج هذه الدراسة.

**المطلب الأول : النتائج المتوصل إليها من بنك B.D.L**

يقوم البنك بمنح مختلف أنواع القروض العقارية وذلك من اجل وضع تحت تصرف الأفراد مختلف الأساليب للحصول على التمويل العقاري والمساعدة على اقتناء حاجتهم من بناء أو شراء أو ترميم.

**الفرع الأول : أنواع القروض العقارية المقدمة والوثائق المطلوبة**

تنوع القروض العقارية في بنك BDL وذلك حسب موضوع طلب الزبون الخاص به ومنها :

**أولا : أنواع القروض العقارية في بنك BDL**

- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، نصف جماعي، فردي)؛
- شراء سكن قديم لدى الخواص؛
- البناء ذاتي بمساعدة الصندوق الوطني للسكن؛
- توسيع السكن موجود؛
- إعادة ترميم وتهيئته؛
- شراء سكن اجتماعي تساهمي بمساعدة CNL؛
- شراء سكن تساهمي في إطار البيع.

ثانيا : معايير التأهيل في بنك BDL

- الجنسية الجزائرية؛
- بلوغ سن الرشد القانوني عند عقد اتفاق القرض (19)؛
- أن لا يتجاوز 70 سنة؛
- أن تكون له إقامة مستقرة بالجزائر؛
- أن يكون له دخل مستقر ومنتظم يساوي على الأقل الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يفوق ضعف هذا الأجر حسب حجم القرض المطلوب.

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لمنح القرض العقاري

يقوم البنك بخطوات لدراسة ملف القرض العقاري عند استلامه من الزبون، بحيث تتم العملية من طرف المختص بدراسة القروض وذلك من أجل أخذ القرار السليم بالقبول أو الرفض الملف وتتم الإجراءات كالتالي :

أولا: الشروط العامة

- أن يتوفر الطالب على دخل ثابت؛
- أن يكون يفوق 24.000.000 دج؛
- أن يكون مقيما إقامة مستمرة؛
- أن تتوفر لديه الأهلية القانونية؛
- أن يكون مكان السكن موضوع طلب القرض مقبولا لدى لجنة البنك.

ثانيا: الشروط الخاصة :

جدول رقم (2-1) : الشروط الخاصة للقروض العقارية

الوثائق المطلوبة	القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- إثبات الملكية , (عقد ملكية , تنازل , هبة ... الخ)؛</li> <li>- رخصة البناء سارية المفعول؛</li> <li>- شهادة معلومات مستخرجة من المحافظة العقارية (السلبية)</li> <li>- تقييم وصفي وتقديري للبناء المراد انجازه؛</li> <li>- تقرير خبرة تقويمي للخبير المتعاقد مع البنك (expertise "SAE")؛</li> </ul>	<p>في حالة البناء</p> <p>(بناء مسكن جديد , تهيئة , إعادة تهيئة مسكن قديم )</p>

في حالة الشراء	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مقر الحيازة أو اتفاقية تخصيص العقار؛</li> <li>- شهادة التجزئة مسجلة ومشهورة أو شهادة من طرف الموثق تثبت وجود شهادة التجزئة مسجلة ومشهورة؛</li> <li>- شهادة السلبية.</li> </ul>	<p>شراء مسكن من وكالات الترقية العقارية (promoteur immobilier)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- وعد بالبيع مقدم من طرف البائع؛</li> <li>- عقد الملكية بالنسبة للبائع؛</li> <li>- شهادة السلبية؛</li> <li>- تقرير خبرة تقويمي للخبير المتقاعد مع البنك (expertise"SAF)؛</li> <li>- شهادة المطابقة إذا كانت ملكية العقار خاصة بقطعة الأرض دون التي عليها. - على طالب القرض دفع 10% من قيمة العقار كمساهمة شخصية.</li> </ul>	<p>شراء مسكن خاص (particulier)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- اتفاقية البيع على المخططات أو مقرر التخصيص؛</li> <li>- شهادة الضمان FGCMPI سارية المفعول تحمل نفس ثمن العقار المذكور في مقرر التخصيص؛</li> <li>- شهادة تقدم الأشغال من مكتب الدراسات المكلف أو المديرية الجهوية.</li> </ul>	<p>شراء مساكن البيع على المخطط (vente sur plans)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- صورة عن المسكن والموقع؛</li> <li>- شهادة معلومات مقدمة من طرف المحافظة العقارية خاصة بالبيع.</li> </ul>	<p>بالنسبة للمباني القديمة</p>

المصدر : من إعداد الطالبة بناء على المعلومات من مدير البنك

نستنتج من خلال الجدول أن بنك B.D.L يقوم بمنح قروض عقارية مختلفة بحيث يضع تحت تصرف الأفراد مختلف الأساليب لتلبية حاجته من شرا أو بناء أو ترميم مسكن وذلك من خلال الموافقة على الشروط القروض الموجودة.

✓ مبلغ القرض:

يشترط البنك أن لا يتجاوز مبلغ القرض مانسبته 80% من قيمة السكن المراد شراؤه أو بناءه مع الأخذ بعين الاعتبار أن أقصى مبلغ يمنحه البنك هو 2.5 مليون دينار جزائري؛  
كما يحدد مبلغ حسب قدرة العميل على التسديد من خلال دخله الشهري الصافي سواء دخل المقترض أو دخل شريكه في العملية يكون من أحد الأقارب (الزوجة- الابن - الأخ).

✓ مدة القرض: تصل أحيانا مدة القرض القصوى إلى 30 سنة.

✓ كيفية تسديد الأقساط :

جدول رقم (2-2) : يوضح كيفية تسديد الأقساط

في حالة البيع	في حالة الشراء أو الترميم
الشهر الأول لا يسدد ويبدأ التسديد في الشهر الثاني	06 أشهر الأولى لا يسدد ثم يبدأ الشهر 07 بتسديد

المصدر : من إعداد الطالبة بناء على معلومات من مصلحة القرض العقاري

نستنتج من الجدول أنه يتم تسديد الأقساط حسب حالتين مختلفتين، وهذا لتسهيل عملية تسديد القرض على البنك والأشخاص المستفيدين بالقروض.

✓ نسبة الفائدة :

تحدد نسبة الفائدة على أساس الاتفاق المبرم بين المقترض و البنك، حيث يطبق البنك BDL نوعين من الفائدة وهما

جدول رقم (2-3) : يبين نسب الفائدة المعمول بها في بنك BDL

الفائدة الخاصة	الفائدة العامة
5.75 خاصة بالأشخاص الذين لهم رصيد في البنك أكثر من 03 أشهر.	6% للأشخاص الذين ليس لهم حساب في البنك بصفة عامة.

المصدر : بناء على المعلومات من مصلحة القرض العقاري

✓ تسديد القرض حسب الأجر :

يصل الحد الأدنى للأجر 18.000 دج، حيث يتم التسديد كما يلي:

جدول رقم (2-4) : يوضح طرق تسديد القرض حسب الأجر

الحالة الأولى	الحالة الثانية	الحالة الثالثة
الذي يبلغ دخله 18.000 دج تأخذ منه 1.5 من المبلغ أي $18.000 \times 1/5 = 3600$ دج	الذي يبلغ دخله أقل من 50.000 دج يأخذ من $1/3$ من المبلغ. $16666.67 = 1/3 \times 50.000$ دج	الذي يبلغ دخله أكثر من 50.000 دج يأخذ منه حسب الموافقة الشخص أو الفرد .

نستنتج من الجدول انه يتم تسديد مبلغ القرض من طرف البنك وفق حالات مختلفة؛ بداية من الحد الأدنى وما فوق أي حسب دخول الأفراد المتنوعة ( من الأقل إلى الأكثر) بالإضافة إلى القيام باقتطاعات شهرية من حساب الأفراد وتشمل أصل القرض والفائدة المتفق عليها في العقد وذلك لإعطاء الفرد كل الحلول المناسبة له من اقتناء حاجته، حيث تتم العملية كما يلي :

$$\frac{a \times t}{n} = i$$

✗ حساب مبلغ الفائدة :

$$\frac{a}{n} = C$$

✗ حساب الاهتلاك :

$$C + I + TV = M$$

✗ حساب القسط الشهري :

حيث يمثل كل واحد منهم ما يلي :

**a** : مبلغ القرض ؛

**i** : سعر الفائدة ؛

**c** : مبلغ إهتلاك ؛

**m**: القسط الشهري ؛

**n** : عدد الأشهر ؛

**t**: معدل الفائدة.

✓ عمولة البنك :

جدول رقم (2- 5) : يبين عمولة البنك

عمولة	البنك	الزبون
النسبة	يأخذ 70%	يأخذ 30%

المصدر : من معلومات الخاصة بمصلحة القرض العقاري

نستنتج أن هناك، عدة طرق يسعى البنك B.D.L لوضعها تحت تصرف الأفراد وذلك من اجل تسهيل عليهم عملية الاقتراض، وإمكانية القيام بمختلف المشاريع دون وجود عوائق، كما يمكن إدخال شريك "كفيل" في عملية الاقتراض في حالة عدم اكتفاء دخل الفرد لتسديد مبلغ القرض.

الكفيل أو "الشريك" : و هو الشخص الذي يدخل مع الفرد لاقتراض القرض ويقوم برفع قدرة المالية للمقترض للتسديد وحيث يكون من أحد الأقارب الذين لديهم راتب منتظم ودائم للحصول على القرض العقاري، مع إحضار الوثائق الخاصة التي تثب صحة معلوماتهم الخاصة بالدخل، كما يدخل الكفيل بنسبة 15% من الراتب الصافي له.

### ✓ الضمانات الواجب تقديمها للحصول على القرض العقاري :

- يلتزم البنك بأخذ ضمانات مقابل تقديم القرض وذلك لأخذ الاحتياط اللازم للبنك من أجل استرداد حقه حسب الاتفاق وتفادي الوقوع في خطر عدم السداد ومن بين هذه الضمانات ما يلي :
- رهن عقاري على السكن الخاص بالبناء أو توسيع وترميم أرض)، مع وجود وثائق تثبت الأشياء المرهونة تكون تحتوي على ملكية، أما حالة الشراء فتكون ضماناتها حسب اتفاق الطرفين.
  - مراقبة الضمانات بواسطة الخبير منها الرهن بالشاحنات والمعدات والأراضي.

### ✓ التأمين :

- التأمين على القرض : ويكون التأمين من طرف البنك على مبلغ القرض المتحصل عليه العميل؛
- التأمينات على الوفاة لمدة مساوية القرض، تأمينا متعدد الأخطار على السكن "حريق"، تأمين على المخاطر كتغطية لعدم تسديد القرض ويكون من طرف العميل.

### ✓ مخاطر القروض :

- يتمثل خطر القرض العقاري في البنكين في عدم التسديد أو التأخير على المدة المفروضة للمقترض وفي هذه الحالة تلجأ الوكالة إلى اخذ إجراءات وقائية وهي كالتالي :
- تذكير المقترض عبر رسالة هاتفية بالتسديد، وفي حالة عدم الاستجابة إلى التذكير الأول يرسل له إنذار ثاني ؛
  - وفي حالة عدم الالتزام المقترض بالتذكير والإنذار مدة 15 يوم يتم إرسال الوثائق الخاصة بالقرض ومعلومات الخاصة بالمقترض للقيام بالإجراءات القانونية اللازمة لاسترجاع مبلغ القرض من خلال تجميد حساباته وبيع الرهن المتفق عليه في العقد من اجل تحصيل قيمة القرض مع الفوائد.

### ✓ مرحلة اتخاذ قرار منح القرض :

- يقوم البنك بعملية القبول أو الرفض الملف وذلك من خلال المراحل التي قام بها البنك من اجل معرفة التفاصيل والمعلومات الخاصة بالزبون وملفه بالإضافة إلى معرفة مدى قدرته على السداد والتحقق من الضمانات المقدمة للبنك والتدقيق فيها عن طريق الخبير بالإضافة إلى التأكد من الوثائق الخاصة والتي تضم كل وثائق الخاصة بالدخل، وذلك من اجل حساب التسديدات الشهرية للزبون ووثائق الخاصة بالملكية وقيمة القرض ومن خلال هذا يتم اتخاذ القرار السليم وتفادي المخاطر الغير مرغوب فيها ومنها :
- عدم وفاء الزبون بتسديد الأقساط الشهرية التي عليه كاملا.
  - التأخير في دفع باقي المبلغ من القرض.

بعد قبول الملف من الهيئة المختصة بدراسة الملفات يبلغ صاحب الزبون بالقبول أو الرفض وهو كالتالي :

جدول رقم (2-6) : يوضح مرحلة اتخاذ قرار منح القرض

حالة القبول	حالة الرفض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- يبلغ كتابيا المستفيد بمبلغ القرض ومدته ومبلغ التسديد الشهري والمصاريف المترتبة؛</li> <li>- إحضار الوثائق الخاصة بعقد التأمين؛</li> <li>- المساهمة الشخصية؛</li> <li>- المساعدة من CNL - توقيع الاتفاقية .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- يبلغ كتابيا بالرفض الملف نتيجة عدم توفر الشروط اللازمة في القرض.</li> </ul>

المصدر : من إعداد الطالبة بناء على المعلومات من مدير البنك

✓ ملاحظة:

- يمنع منعا باتا استعمال القرض العقاري لأي غرض آخر وكل مخالف لشروط القرض يعرض صاحبه للمتابعة وفقا لما يقتضيه القانون.
- يرفق الملف ب 03 نسخ.

الفرع الثالث : إحصائيات حول عدد الملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف البنك

سوف نتطرق في هذا الفرع لمعرفة عدد الملفات التي منحها البنك للأفراد.

أولا : عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك BDL

جدول رقم (27-) : يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك BDL

الفترة	عدد الملفات القروض الممنوحة	المبلغ الإجمالي للقروض العقارية(دج)
2014 - 2008	112	6530000.00

المصدر : من إعداد الطالبة بناء على المعلومات من مدير الوكالة



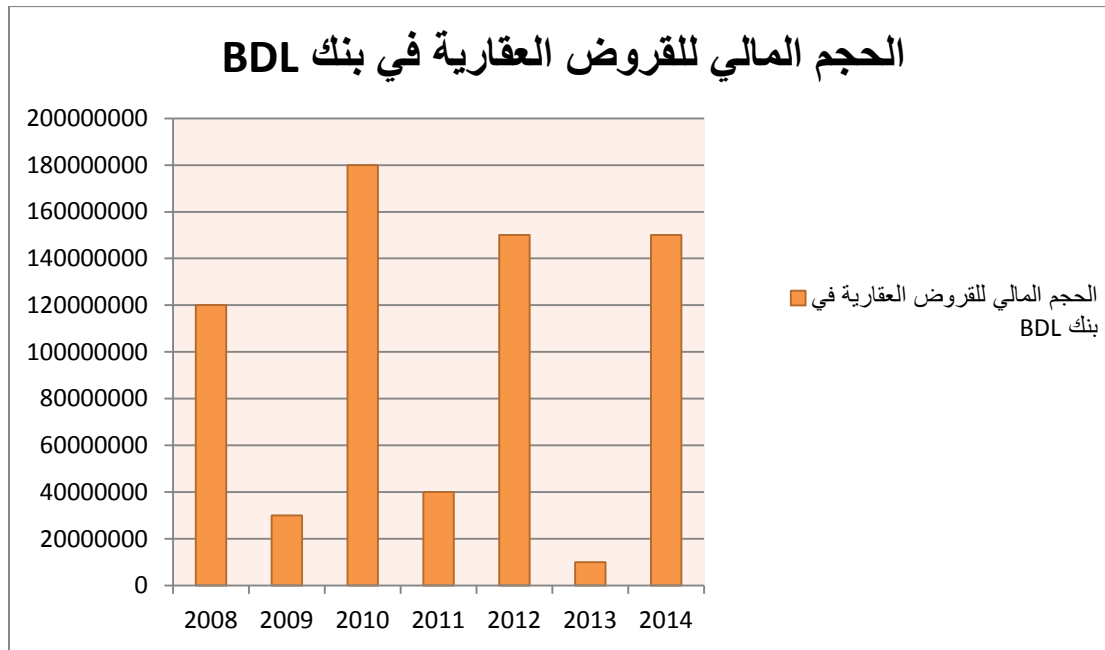
ثانيا : تطور حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BDL :

جدول رقم (2-8) : يبين تطور حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BDL

السنوات	الحجم المالي للقروض العقارية (دج)
2008	120000000
2009	30000000
2010	180000000
2011	40000000
2012	150000000
2013	10000000
2014	150000000

المصدر : من إعداد الطالبة بناء على المعلومات من مدير البنك

الشكل (2-3) : يوضح تطور الحجم المالي للقروض العقارية في بنك BDL



المصدر : من إعداد الطالبة بناء على الإحصائيات المقدمة من مدير البنك

يبين لنا المنحنى مجموعة من مبالغ المالية للقروض العقارية التي منحت من طرف بنك BDL بحيث نلاحظ هناك تزايد في سنة 2008 وهذا راجع إلى قانون الترقية العقارية سنة (2006) آنذاك، ثم شهدت تراجع في حجم المالي للقروض في سنة 2009 وهذا نتيجة الزيادة في معدلات الفائدة بعدما كان 6% أصبح 6.25%، إلى أن تزايد سنة 2010 وذلك نتيجة التعديلات الصادرة ضمن قانون المالية 2010 والخاص بتسيير أسعار الفائدة بالنسبة للقروض العقارية وقد اعتبرت هذه الإصلاحات محفزا هاما في هذه السنة وهذا مآدى إلى زيادة المنافسة بين البنوك، ليتناقص بعد ذلك سنة 2011 ويزيد سنة 2012 وهذا بسبب

زيادة في العرض والذي أدى إلى الزيادة في الطلب وهذا يعكس الوضعية سنة 2013 نفس هذا التراجع الشديد إلى انخفاض العرض والذي أدى إلى انخفاض في الطلب على مستوى البنك، عدم وجود الوعي الثقافي للأفراد في اقتراض قروض عقارية بصفة مستمرة وهذا ما يراه سنة 2014 وهذا ما تبرزه النسبة التالية :

$$\text{نسبة القرض لمجموع القروض العقارية} = \frac{112}{653000000} = 0.000017\%$$

### المطلب الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تحليل ومناقشة نتائج الدراسة من خلال المعلومات المتحصل عليها من البنكين، وذلك من أجل القيام بعملية المقارنة بين قرضين عقاريين، الأول من بنك محل الدراسة BDL والثاني من بنك C.N.E.P وذلك لمعرفة مدى مساهمة كل واحد منهما في تمويل قطاع السكن بالقروض العقارية.

### الفرع الأول : تحليل نتائج الدراسة

يتم التحليل من خلال دراسة مقارنة بين قرضين، بهدف الإلمام بالنتائج المتحصل عليها من البنكين الأول بنك BDL والثاني بنك C.N.E.P، حيث تضمنت العملية الإجراءات التالية :

#### أولاً : الإجراءات المتبعة في منح قرض عقاري لزبون في بنك BDL

📌 نموذج ملف قرض عقاري لزبون في بنك BDL بالنظر للملحق رقم (1-2) ؛

1/ موضوع القرض : بناء مسكن في الطابق الأول.

2/ تقديم ملف المقترض : الملف التقني للزبون. ملحق رقم (1-2).

الشكل رقم (2-3) : يوضح الملف المطلوب من الزبون في بنك BDL

- طلب قرض؛
- كشف معلومات نموذج مقدم من قبل البنك؛
- كشف الدخل 03 أشهر الأخيرة بالنسبة للأجراء أو كشف الدخل السنوي بالنسبة لغير الأجراء مقدم من قبل مصلحة الضرائب؛
- كشف الضرائب (بالنسبة لغير الأجراء يضاف شهادة النشاط لمصلحة الضرائب + شهادة الوضعية من صندوق التأمين لغير الأجراء)؛
- شهادة الميلاد؛
- شهادة إقامة؛
- شهادة عائلية؛
- نسخة من بطاقة الهوية؛
- شهادة عمل بالنسبة للعاملين لدى الخواص يضاف شهادة الأجر مصادق عليها من قبل صندوق الضمان الاجتماعي أو نسخة من وثيقة التصريح السنوية للأجور لصاحب العمل مصادق عليها من الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.

المصدر : من إعداد الطالبة بناء على معلومات من ملف الزبون

الجدول رقم (2-9) : معلومات حول الزبون في بنك BDL

الاسم: X	اللقب: X
تاريخ ومكان الازدياد: 1961/10/25	المهنة : موظف
الحالة العائلية : متزوج	نوع القرض المطلوب :بناء مكتبة ومسكن في الطابق الأول
مبلغ القرض المطلوب : 400000000DA	الدخل : 300000000DA

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على المعلومات من ملف الزبون

الجدول رقم (2-10) : يوضح معلومات حول الملكية الأرض

الموقع: تقرت	نوع القيام: طابق الأول بحجى المستقبل
المساحة الأرض : 225m <sup>2</sup>	المساحة المبنية : 189m <sup>2</sup>
المساحة الغير مبنية 36m <sup>2</sup>	المساحة المخصصة للسكن : 165m <sup>2</sup>
شمال : شارع	جنوبا : محل تجاري
شرقا : الطريق الرابط بين النزلة وتماسين	غربا : شارع

المصدر : من إعداد الطالبة بناء على نموذج من تقرير الحبير

وللتأكد من صحة معلومات الخبير والمعلومات المتحصل عليها عند قيامه بعملية المعاينة، حيث أعد تقرير شامل لأشغال البناء ومدى تقدمها وهو موضح كالتالي :

الجدول رقم (112-) : نسبة التقدم في الأشغال الكبرى

A) الأشغال الكبرى						TOTAL
بنية	التسوية	البنية	البنية	البناء	الكتامة	المجموع
رقم	03%	التحتية	الفوقية	12%	02%	
		12%	30%			
17	03	12	30	12	02	59
17	03	10	10	05	00	28

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على تقرير الخبير من ملف الزبون

الجدول رقم (122-) : نسبة التقدم في الأشغال الثانوية

A) الأشغال الكبرى						TOTAL
بنية	التسوية	البنية	البنية	البناء	الكتامة	المجموع
رقم	03%	التحتية	الفوقية	12%	02%	
		12%	30%			
17	03	12	30	12	02	59
17	03	10	10	05	00	28

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على تقرير الخبير من ملف الزبون

حساب القيمة السوقية للأرض : 1.890.000.00 دج

$$1.890.000.00 = 189.00 \times 10000 \text{ دج}$$

إجمالي الأرض المبنية : 1.323.000.00 دج

$$1.323.000.00 \text{ دج} = \frac{1.890.000.00 \times 70}{100}$$

$$567.000.00 = 1.323.000.00 - 1.890.000.00 \text{ دج}$$

إجمالي القيمة للأرض : 567.000.00 دج

بعد الانتهاء من تقرير الخبير ومعرفة إمكانيات الزبون التي يمتلكها، حيث يقوم بعد ذلك البنك بإعداد الدراسة المالية للملف وذلك من خلال القيام بالعمليات الرياضية التالية :

مدة القرض : حيث يتم حساب المدة على أساس السن الأقصى وهو 70 سنة وهو كالتالي :

$$30 = 70 - 40 \text{ سنة}$$

الدخل الصافي: 14.665.00 دج

حساب قدرة العميل على التسديد:

قدرة على التسديد = الدخل الصافي × نسبة المغطية للقرض

$$23.22536652 \times 14.665.00 = 3406DA$$

بعد تأكد البنك BDL من أن المقترض قادراً على تسديد الأقساط، تم قبول ملفه المالي الخاص بالقرض واتفق على مبلغ الذي يدفعه في كل الأقساط الشهرية، كما حددت له مدة التسديد 240 يوماً نافذة بما فيها 12 شهراً كأجل لتسديد تبدأ منذ الاستعمال الأول بالإضافة إلى توضيح كيفية تسديد الدفعات وهي كالتالي:

كيفية تسديد الدفعات من قبل بنك BDL و CNL

في هذه الحالة تم الدفع على أساس دفعتين بنسبة مئوية متساوية و الجدول التالي يبين ذلك:

جدول رقم (2-13): يبين كيفية تسديد الدفعات من قبل بنك BDL و CNL

مساعدة الصندوق الوطني للسكن CNL		قرض بنك التنمية المحلية	
المبلغ (دج)	الدفعات	المبلغ (دج)	الدفعات
250000.00	الدفعة الأولى	200000.00	الدفعة الأولى
250000.00	الدفعة الثانية	200000.00	الدفعة الثانية
5000000	المجموع	4000000	المجموع
9000000	5000000+4000000		المبلغ الإجمالي

المصدر: من إعداد الطالبة بناءً من على معلومات من مصلحة القرض العقاري

عمولة التسيير: حيث قدرت له عمولة من طرف البنك قدرها 12000 دج.

مبلغ العلاوة: 0.5

$$\text{مبلغ العلاوة للتسديد} = 1200 \times 0.5 = 60.00 \text{ دج.}$$

الرسم على القيمة المضافة:  $17\% \times 12000 = 2040.00$  دج.

مبلغ العمولة الإجمالي: 141.00 دج

$$141.00 = 60.00 + 2040 + 12000$$

مبلغ التأمين: 1.480.00 دج وهو المبلغ الذي تم الاتفاق عليه من خلال المقترض مع البنك وشركة التأمين.

معدل الفائدة: 6%

حساب الفائدة:

$$200000 \text{ دج} = \frac{0.06 \times 4000000}{12}$$

حساب الإهلاك :

$$2000000 \text{ دج} = \frac{40000000}{20}$$

حساب مبلغ %TV: 34000 دج

$$34000 \text{ دج} = 0.17 \times 200000$$

حساب القسط الشهري :

$$2234000 \text{ دج} = 34000 + 200000 + 2000000$$

حساب رأس المال المتبقي في البداية كل شهر:

$$38000000 \text{ دج} = 2000000 - 40000000$$

جدول رقم (2-14) : يوضح اهلاك القرض

مبلغ القرض	مبلغ الإهلاك	المبلغ المتبقي	مبلغ الفائدة	مبلغ التامين	الرسم على القيمة المضافة	القسط الشهري
40000000	2000000	38000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
38000000	2000000	36000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
36000000	2000000	34000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
34000000	2000000	32000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
32000000	2000000	30000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
30000000	2000000	28000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
28000000	2000000	26000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
26000000	2000000	24000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
24000000	2000000	22000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
22000000	2000000	20000000	200000	1.482.00	34000	2.382.000
20000000	2000000	18000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
18000000	2000000	16000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
16000000	2000000	14000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
14000000	2000000	12000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
12000000	2000000	10000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000
10000000	2000000	8000000	200000	1.480.00	34000	2.382.000

2.382.000	34000	1.480.00	200000	6000000	2000000	8000000
2.382.000	34000	1.480.00	200000	4000000	2000000	6000000
2.382.000	34000	1.480.00	200000	2000000	2000000	4000000
2.382.000	34000	1.480.00	200000	0	2000000	2000000

المصدر: من إعداد الطالبة

ثانيا: الإجراءات المتبعة في منح قرض عقاري لزبون في بنك C.N.E.P :

1/ موضوع القرض : بناء مسكن ذاتي ترقوي؛

2/ تقديم ملف المقترض : الملف التقني للزبون، بالنظر إلى الملحق رقم (2-2).

الجدول رقم (152-) : يوضح الملف المطلوب من الزبون في بنك C.N.E.P

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ شهادة التقاعد ( بالنسبة للمتقاعدون)؛</li> <li>▪ شهادة الفوائد ( بالنسبة للأشخاص الذين لديهم حساب عند CNEP)؛</li> <li>▪ السجل التجاري (بالنسبة للموظفون التابعون للتجارة)؛</li> <li>▪ تصريح بالاقطاع؛</li> <li>▪ شك مشطوب؛</li> <li>▪ نسخة من الملكية مسجلة ومشهورة؛ رخصة البناء؛</li> <li>▪ تقرير الخبير؛</li> <li>▪ كشف كمي وتقديري؛</li> <li>▪ شهادة السلبية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ طلب قرض؛</li> <li>▪ شهادة ميلاد؛</li> <li>▪ شهادة إقامة؛</li> <li>▪ الحالة العائلية؛</li> <li>▪ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية؛</li> <li>▪ نموذج الدخل؛</li> <li>▪ شهادة الدخل؛</li> <li>▪ تصريح CNAS (بالنسبة للموظفون التابعون للعمل الخاص)؛</li> </ul>
---	---

المصدر : من إعداد الطالبة بناء على معلومات من ملف الزبون

الجدول رقم (2-16) : معلومات حول الزبون

اللقب: X	الاسم: X
المهنة : موظف	تاريخ ومكان الازدياد: 1962/01/01
نوع القرض المطلوب : بناء سكن ذاتي ترقوي	الحالة العائلية : متزوج
الدخل : 360000.00 دج	مبلغ القرض المطلوب : 40000000 دج

المصدر: من إعداد الطالبة بناء الوثائق الداخلية للبنك

الجدول رقم (2- 17) : يوضح معلومات حول الملكية الأرض

الموقع : ورقة	نوع القيام : طابق أرضي
المساحة الأرض : 225m <sup>2</sup>	المساحة المبنية : 160 m <sup>2</sup>
المساحة الغير مبنية 77 m <sup>2</sup>	المساحة المخصصة للسكن : 128 <sup>2</sup>

المصدر : من إعداد الطالبة بناء على نموذج من تقرير الخبير

وللتأكد من صحة معلومات الزبون، أرسل بنك LAC.N.E.P خبير معتمد عليه من قبل البنك وذلك من أجل القيام بعملية المعاينة، بحيث قام بإعداد تقرير شامل لأشغال البناء ومدى تقدمها وهو موضح كالتالي :

الجدول رقم (2- 18) : نسبة التقدم في الأشغال الكبرى

الأشغال الكبرى					
المجموع	الكتامة	البناء	البنية الفوقية	البنية التحتية	التسوية
59%	02%	12%	30%	12%	03%
59	02	12	30	12	03

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على تقرير الخبير من ملف الزبون

الجدول رقم (2- 19) : نسبة التقدم في الأشغال الثانوية

الأشغال الثانوية							
المجموع	تعبيد	الطرق	الطلاء	الكهرباء	النجارة	الترصيص الصحي	التغطية
69 %	40 %	02 %	03 %	06 %	03 %	05 %	10 %
69	40	02	03	06	03	05	10

المصدر : من إعداد الطالبة بناء على المعلومات من تقرير الخبير

حساب القيمة السوقية للأرض : 36.000.00 دج

$$36.000.00 = 160 \times 225$$

إجمالي الأرض المبنية : 24.840.00 دج

$$24.840.00 = \frac{36.000.00 \times 69}{100}$$

إجمالي القيمة للأرض : 11.160.00 دج

$$11.160.00 = 24.840.00 - 36.000.00$$



بعد الانتهاء من تقرير الخبير ومعرفة إمكانيات الزبون التي يمتلكها، حيث يقوم بعد ذلك البنك بإعداد الدراسة المالية (التقنية) للملف وذلك من خلال القيام بالعمليات الرياضية التالية :

📌 مدة القرض : حيث يتم حساب المدة على أساس السن الأقصى وهو 70 سنة وهو كالتالي :

$$70 - 38 = 32 \text{ سنة}$$

📌 الدخل الصافي : 10.273.50 دج

📌 حساب قدرة العميل على التسديد : **قدرة على التسديد = الدخل الصافي × نسبة المغطية للقرض**

$$10.273.50 \times 3082.0530 = \text{دج}$$

📌 دفع القرض البنكي ومساعدة الصندوق الوطني للسكن CNL

بحيث يتم تقدر نسبة مساعدة الصندوق الوطني للسكن في بنك C.N.E.P بنسبة 01% لأن مبلغ القرض صغير:

$$33.333.33 \text{ دج} = \frac{40000000 \times 0.01}{12}$$

جدول رقم (2-20) : يبين كيفية تسديد الدفعات من قبل بنك C.N.E.P و CNL

مساعدة الصندوق الوطني للسكن CNL		قرض بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	
المبلغ (دج)	الدفعات	المبلغ (دج)	الدفعات
33.333.33	الدفعة الأولى	40000000	الدفعة الأولى
33.333.33	المبلغ الإجمالي	400000.00	المبلغ الإجمالي

المصدر: من إعداد الطالبة بناء من على معلومات من مصلحة القرض العقاري

بعدها تأكد البنك BDL من أن المقترض قادرا على تسديد الأقساط، تم قبول ملفه المالي الخاص بالقرض واتفق على مبلغ الذي يدفعه في كل الأقساط الشهرية، كما حددت له مدة التسديد 240 نافذة بما فيها 12 شهرا كأجل لتسديد تبدأ منذ الاستعمال الأول.

📌 عمولة التسيير : حيث قدرت له عمولة من طرف البنك قدرها 12000 دج.

📌 الرسم على القيمة المضافة :

$$2040.00 = 17\% \times 12000 \text{ دج}$$

📌 عمولة التسيير إجمالية

$$14.040 \text{ دج} = 2040 + 12000$$

📌 معدل الفائدة : 6.50%

حساب الفائدة :

$$216.666.67 \text{ دج} = \frac{0.065 \times 40000000}{12}$$

حساب الإهلاك :

$$2000000 \text{ دج} = \frac{40000000}{20}$$

حساب القسط الشهري :

$$2.230.706.67 \text{ دج} = 14.040 + 216.666.67 + 2000000$$

حساب رأس المال المتبقي في البداية كل شهر :

$$38000000 \text{ دج} = 2000000 - 40000000$$

جدول رقم (2-21) : اهلاك القرض

القسط الشهري	TV	مبلغ الفائدة	المبلغ المتبقي	قسط الاهتلاك	مبلغ القرض
2.230.706.67	14.040	216.666.67	38000000	2000000	40000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	36000000	2000000	38000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	34000000	2000000	36000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	32000000	2000000	34000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	30000000	2000000	32000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	28000000	2000000	30000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	26000000	2000000	28000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	24000000	2000000	26000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	22000000	2000000	24000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	20000000	2000000	22000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	18000000	2000000	20000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	16000000	2000000	18000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	14000000	2000000	16000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	12000000	2000000	14000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	10000000	2000000	12000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	8000000	2000000	10000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	6000000	2000000	8000000

2.230.706.67	14.040	216.666.67	4000000	2000000	6000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	2000000	2000000	4000000
2.230.706.67	14.040	216.666.67	0	2000000	2000000

المصدر: من إعداد الطالبة

تحليل نتيجة المقارنة لأهم الشروط المتبعة في قرضين عقاريين في بنكين BDL و C.N.E.P

البنوك	قيمة القرض	معدل الفائدة	قيمة المساهمة الشخصية	مدة القرض	المدة التي يتم فيها دراسة الملفات	الضمانات المطلوبة	أدنى حد للقيمة
بنك .N.E.P	80% من قيمة السكن كأقصى حد	من 6.50% إلى 7%	20% من قيمة السكن	30 سنة كأقصى حد	شهر واحد كأقصى حد	رهن عقاري للدرجة الأولى للسكن الممول + الكفالة أو الشريك للسكن الممول	18.000 دج
بنك BDL	80% ألا يتجاوز من قيمة السكن	من 5.75% إلى 6%	20% من قيمة السكن	30 سنة كأقصى حد	15 يوماً كأقصى حد	رهن عقاري للدرجة الأولى للسكن الممول	18.000 دج

## ❖ تحليل المقارنة بين القرضين العقاريين من بنك BDL وبنك LACNEP :

من الجدول نستنتج أن برغم من مساهمة بنك BDL في تمويل قطاع السكن وذلك من خلال منح القروض العقارية خاصة في معدل الفائدة المطبق 6%، إلا أن هناك ضعف على مستوى العرض (القروض العقارية) والطلب (الأفراد والعائلات) للبنك وهذا ما رايناه عند دراسة ملف قرض عقاري السابق، مقارنة ببنك C.N.E.P حيث تقدر فائدته 6.50% وهذا المعدل المطبق في ملف قرض العقاري لزبون في بنك C.N.E.P الذي قمنا بدراسته سابقا، وهذا نتيجة تزايد الطلب والعرض على البنك بالإضافة إلى عرض أفضل الشروط حول أنواع القروض العقارية وتنوعها، بالإضافة إلى وضع تحت تصرف الأفراد مختلف التسهيلات لاقتناء حاجتهم وإمكانية الحصول عليها بسهولة، كما نستخلص سيطرة بنك C.N.E.P على منح القروض العقارية بأكبر نسبة وهذا راجع لأسباب منها :

- خبرة بنك C.N.E.P في هذا المجال باعتباره أول ممول لقطاع السكن في الجزائر.
- تمويل المشاريع السكنية يتطلب أموال كبيرة يمكن أن يوفرها بنك C.N.E.P من خلال الادخار المجمعة من قبله وحسب طلبات الأفراد لمبالغ كبيرة عكس بنك BDL يكون طلب فيه على مبالغ قروض العقارية بحجم صغير.

الفرع الثاني : ربط النتائج بالفرضيات

حاولنا ربط النتائج بالفرضيات بحيث :

- ❖ **الفرضية الأولى :** يقدم البنك مختلف أنواع القروض للأفراد وفق شروط ومعايير عملية دقيقة، وذلك لتسهيل المعاملات بين الأفراد والبنك؛ وأخذ الاحتياطات اللازمة من اجل تفادي الوقوع في مخاطر غير مرغوب فيها مثل مخاطر عدم السداد، وضمان حقه في استرجاع مبلغ القرض.
- ❖ **الفرضية الثانية :** إن استفادة من القروض من طرف الدولة مازال لم يتطور بشكل المطلوب وهذا استخلاصنا من بنك BDL محل الدراسة، بالإضافة إلى قلة التعامل بالقروض العقارية وهذا نتيجة للفكر الأشخاص اتجاه الحصول على القرض أي لا يتوافق مع الشريعة الإسلامية.
- ❖ **الفرضية الثالثة :** يساهم كل من بنك BDL و بنك LAC.N.E.P بمختلف الأساليب التمويل العقاري وذلك عن طريق منح قروض عقارية متنوعة، ووضع تحت تصرف الأفراد والعائلات تسهيلات في متناول الجميع ومن اجل زيادة التنمية الاقتصادية والمحلية في الجزائر والتقليل من مشكل السكن المطروح حاليا .

## خلاصة الفصل

من خلال الدراسة التطبيقية قمنا بتسليط الضوء على أنواع القروض العقارية والشروط المطلوبة لها، والتعرف على السياسات المتبعة للتمويل العقاري في بنك BDL وبنك CNEP، وإجراء مقارنة بين قرضين عقارين؛ بالإضافة إلى التطرق إلى عمليات منح القروض ليست بالعملية السهلة وهذا نتيجة للمخاطر العالية المرتبطة بالقروض ويمكن إرجاعها إلى الحجم المالي الذي يتطلبه هذا التمويل والذي لا يمكن للبنوك التجارية الأخرى توفيره.

خاتمة

يعد قطاع السكن من أهم القطاعات التي تعتمد عليها الاقتصاديات في تحريك عجلة التنمية، كما لها من علاقة مع مختلف النشاطات الاقتصادية، حيث حملت الجزائر في العشرية الأخيرة من إعطاء أهمية كبرى لهذا القطاع، وهذا ماسنحاول إبرازه من خلال دراستنا النظرية أو الميدانية.

تبين من خلال الإجراءات والأساليب التي يمر بها التمويل العقاري مشيرين إلى حجم المخاطر المحاطة به مع مختلف الضمانات التي يجب توفرها، بالإضافة إلى معرفة مختلف الشروط والقوانين الرياضية المعمول بها في كلا البنكين. وتوضح ذلك من خلال النتائج المتوصل إليها في الدراسة لكل من المؤسسات BDL و C.N.E.P بناء على الإجابة، من خلال الاشكالية التالية :

### ❖ مامدى مساهمة البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن بالقروض ؟

يعتبر التمويل العقاري باب من أبواب الحصول على الفوائد بالنسبة للبنكين وأيضاً تشجيعاً للأشخاص الراغبين في الحصول على القروض وحل مشاكلهم، فالبنوك تقوم بتحمل المسؤولية كبيرة في اتخاذ قرار منح القروض ودراسة الملف دراسة تحليلية وكمية وذلك من اجل الحماية من المخاطر، وأخذ الضمانات اللازمة.

#### أ- نتائج الدراسة :

قد تم التوصل من خلال البحث إلى النتائج التالية :

- ❖ فرض البنكين شروط ومعايير دقيقة للحصول على القروض العقارية بمختلف أنواعها؛
- ❖ الدقة في دراسة ملفات طلب القروض منها الضمانات؛
- ❖ التأكد من صحة المعلومات والبيانات المقدمة من طرف الزبائن مع التحقق من مصدرها؛
- ❖ هناك اختلاف بين البنكين في مساهمتها في قطاع السكن وذلك من خلال الامتيازات التي يمتاز بها كل بنك مثل نوعية الضمانات في بنك C.N.E.P تختلف في بنك BDL

#### ب- التوصيات :

وفيما يلي نقدم مجموعة من الاقتراحات التي يفترض القيام بها وذلك لإزالة العراقيل التي تواجه البنوك التجارية ونلخصها في النقاط التالية :

- ✓ تكوين أشخاص ذو خبرة وكفاءة عالية في مجال العقاري والاستفادة من الخبرات الأجنبية؛
- ✓ وضع قوانين تتسم بالشفافية والبساطة في استغلال الأراضي المخصصة للبناء؛
- ✓ توسيع نظام التمويل العقاري ورسملة البنوك العمومية مع البنوك الخاصة؛
- ✓ تطوير الوسائل تسيير القروض العقارية بما يتماشى مع الوسائل الجديدة.



ت- آفاق الدراسة :

في الأخير تم الإشارة إلى أهم النقاط التي لم نستطيع التطرق إليها في دراستنا لأنها تتطلب دراسة واسعة وإمكانيات كبيرة

لإنجازها ميدانيا وهي :

☒ تطوير آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية الجزائرية.

☒ إدارة مخاطر القروض العقارية باستخدام عمليات التوريق.

☒ تطوير القوانين المشتركة للمصارف المالية.

# قائمة المصادر والمراجع

## أولاً: المصادر والمراجع باللغة العربية :

### I. الكتب:

1. هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، (دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة) مركز الاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، دار الفكر الجامعية إسكندرية - مصر، الطبعة الأولى، 2012؛
2. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، (دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات مقارنة)، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، مصر، الطبعة الأولى، 2002؛
3. طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، الطبعة الأولى، 2010؛
4. فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، (الاقتصاديات - المخاطر - إعادة الهيكلة)، الدار الجامعية - الإسكندرية - مصر، الطبعة الأولى، 2009؛
5. صبرى مصطفى حسن السبك، القرض المصرفي، كصور من صور الائتمان و أداة للتمويل دراسة مقارنة بين التعامل المصرفي والفقہ الإسلامي دار الفكر الجامعي، الإسكندرية - مصر، الطبعة الأولى، 2011؛
6. حسن حسين شحاتة، صيغ التمويل المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، (الجائز والمهني عنها شرعا)، جامع الأزهر، الطبعة الأولى، 2007.

### II. البحوث الجامعية :

7. سميحة شيخة، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية، (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك)، وكالة ورقلة، مذكرة الماستر، (غير منشورة)، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014؛
8. عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة الماجستير (غير منشورة)، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2008-2009؛
9. فواز بن خلف اللويحي المطيري، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري، (دراسة تأصلية مقارنة) مذكرة دكتوراه (غير منشورة)، الرياض - السعودية، 2011؛
10. اليأس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، مذكرة ماستر (غير منشورة)، جامعة تلمسان، 2012.
11. زعيم أمال، التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر (دراسة حالة بنك التنمية المحلية B.D.L خلال الفترة 2000-2010)، مذكرة الماستر (غير منشورة)، 2010-2011؛

### III. الإنترنت :

12. [www.financialstabilityboard.org/cos/cos\\_33htm](http://www.financialstabilityboard.org/cos/cos_33htm) p20-2013 تاريخ التصفح :

2015/04/29، على الساعة 01:30.

المقابلة الشخصية :

13. الأستاذ "فريجات سعيد" مدير بنك BDL وكالة تقرت .

14. الأنسة "كاتب مروى" ممثلة مصلحة القرض العقاري في بنك C.N.E.P وكالة ورقلة .

ثانيا: مصادر والمراجع باللغة الأجنبية :

15.p- Charles, Economie et gestion bancaire ,Dunod, paris 1999.

16 .Ane Marie, risque et contrôle du risque, économique,France1999.

# قائمة الملاحق

## الملحق رقم 01

نموذج ملف قرض عقاري لزبون في بنك BDL



# إتفاقية القرض العقاري

(رقم .../.../...)

تم فيما بين المتعاقدين،

السيد... المنصرف بصفته مدير وكالة... الكاتبة  
برقم... 04... شارع... باسم و الحساب بنك التنمية العا...  
اقتصادية، شركة الأسهم ذات رأعمال مبالغه 7.140.000.000 د.ج، مقرها الرئيسي ك... 5 شارع  
قاسي عمار، سطواوي، ولاية تياره، الجزائر.  
وموجب التفويضات المبحولة له من قبل السيد داودي عمار، الرئيس المدير العام،

من جهة،

السيد (ة) الأتحة (\*)...  
المولد (ة) بتاريخ 25/09/68...  
بطاقة التعرف الوطنية / رخصه السياقة (\*) رقم 34/38284/...  
من طرف...  
إين / بنك...  
العنوان...  
صاحب الحساب المصرفي رقم...  
المسمى (ة) / فيما يلي : المقترض،

من جهة أخرى،

الاتفاق والقرار...  
(\*) اشطب العبارة غير الالاقه.



المادة 1 : موضوع القرض

يوافق بنك التنمية المحلية على وضع قرض تخصص لتمويل حماية.....  
.....

المادة 2 : مبلغ و مدة القرض

يتمتع بنك التنمية المحلية بموجب هذه الاتفاقية ، قرض بمبلغ (بالأرقام).....  
.....  
مائه (بالحروف و الأرقام).....  
(بالحروف و الأرقام) ، أشهر كآجل للتسديد تبدأ منذ الاستعمال الأول.

المادة 3 : مدة استعمال القرض

في حالة عدم استعمال القرض ، مدة أقصاها ثلاثة (13) أشهر من تاريخ التوقيع و ستة (06) أشهر في حالة  
القوة القاهرة المبينة ، فإن هذه الإقافية تصبح ملغاة.

المادة 4 : مساعدة الصندوق الوطني للسكن

إن المساعدة للحصول على الملكية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بمبلغ خمسة صتمائة ألف دينار (500,000) (بالحروف و الأرقام) سوف تأتي زيادة على القرض الممنوح و التغطية الشخصية.

المادة 5 : سعر الفائدة

يتمثل ذلك السوية العادية على فائدة تقدر بـ.....  
تؤدى شهريا وفقا لدفتر الاستحقاقات ، كما هو موضح بالمادة 13 من هذه الاتفاقية.  
و تبقى هذه الفائدة مستحقة الرعاية لغاية تسديد الكلي للقرض .  
و تبقى نسبة الفائدة ثابتة لأول مدة خمس (05) سنوات . وعند انتهاء هذه المدة ، فإن نسبة الفائدة قابلة  
للارتفاع أو الانخفاض المنسب للشروط المتغيرة.

المادة 6 : التغطية الشخصية

يتعهد القرض بأن يدفع ، في إطار التمويل الذاتي ، مبلغ.....  
(بالحروف و الأرقام) على فتح الحساب ، أو يثبت دفع 20 % على الأقل لصاحب المشروع في حالة شراء  
سكني.



**المادة 7 : عمولة التسيير**

يلتزم المقرض بأن يدفع لبنك التنمية الحماية وقت إيدئاء هذه الاتفاقية عمولة تساوي  
!بئنا...مشتور...الفند...جينا...جيز...أفري...د.ج (بالحروف و الأرقام).

**المادة 8 : عمولة الالتزام**

تجب على المستفيد من القرض و في إطار البناء الذاتي، أن يتجز الأشغال الكبرى في أجل نصاه إثنى عشر  
(12) شهرا بعد قبضه للدفعة الأولى ، إلا إذا وجدت قرة قاهرة -الت دون ذلك و استطلاع البنك معاينة  
قانونا. و عند اقتداء هذا الأول اذا سمحت تأخرات في إنجاز الأشغال الكبرى ، فإن المستفيد من القرض  
يخضع لدفع عملاوة الالتزام و التي تقدر بـ 0,5% من مبلغ الدفعة التي لم تستهلك بعد.  
هذه العمولة تقبض كذلك في حالة أشغال التوسيع و التهيئة بنفس الشروط.

**المادة 9 : وصى تحت التصرف**

- يرتبى باستعمال القرض بعد استيفاء الشروط التالية :
- تقديم المقرض لسونيات الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.
- فتح حساب شيكات.
- إيدئاء الاتفاقية الحالية من قبل المقرض.
- إيدئاء الأمر بالذخول الذاتي من قبل المقرض.
- إيدئاء التزام نافذ يتعهد بحوجه المقرض بتزويد حسابه لتغطية الاستحقاقات.
- دفع أقساط التأمين من قبل المقرض و كئنا -مصاريف تسيير الملف-
- الحصول على الرهن العقاري الاتفاقي ، مرتبة أولى ، على السكن أو على القطعة السكنية التي سيشتريها  
عابها السكن.
- الحصول على مساعدة الصارف الوطنى للسكن ، إذا أمكن.
- إيدئاء سند أو عدة سندات لأمر.

**المادة 10 : دفع القرض البنكي و مساعدة الصنلوق الوطنى للسكن**

يادفع القرض ، حسب -الظهور المين أدناه ، إما دفعة واحدة (شراء السكن) مباشرة بين أيدي المرشق المكلف  
بعمالة الشراء و مهمه -رر- نقد الرهن الاتفاقي لفائدة البنك ، أو إما عمالة دفعات ( البناء الذاتي ، التوزيع ،  
و التهيئة) بعد المعاينة من قبل مهندس معماري ( مهندس ، مكتب دراسات ) أو من قبل المصالح التقنية للبناء.  
عن حالة تقدم الأشغال.

مساعدة الصندوق الوطني للسكن		قرض بنك التنمية اقليمية	
المبلغ (د.ج)	الدفعات	المبلغ (د.ج)	الدفعات
250 000,00	الدفعة الأولى	250 000,00	الدفعة الأولى
250 000,00	الدفعة الثانية	250 000,00	الدفعة الثانية
	الدفعة الثالثة		الدفعة الثالثة
500 000,00	المبلغ الإجمالي	500 000,00	المبلغ الإجمالي

#### المادة 11 : تسليم سند لأمر إجمالي

بفرض تعبئة دينه ، يقوم بنك التنمية الخلية باكتساب سند إجمالي للمقرض ولأمر بنك التنمية الخلية موضح عليه مبلغ القرض الأصلي و الفائدة و الرسوم أو دفعات القرض إذا كان عبارة عن شراء مسكن ، بناء ذاتي أو تهيئة..

#### المادة 12 : تخصيص القرض

يلتزم المقرض بتخصيص مبلغ القرض دون سواه لانجاز المشروع و الموضح بالمادة الأولى من هذه الاتفاقية . و يجوز لبنك التنمية الخلية و في أي وقت شاء ، مراقبة استعمال المقرض للمبالغ المقرضة و اتخاذ الاجراءات التي يراها مناسبة لاسترجاع دينه.

#### المادة 13 : كيفية تسديد القرض

يلتزم المقرض بأن يسدد كل شهر المبلغ الأصلي لهذا القرض ، و كذا الفوائد و فوائد التأخير و المصاريف و ذلك بالمسحب . حسابه الشخصي الى غاية الانقضاء الكلي لحمل الدين. إن الدفعات الشهرية ثابتة و تضم المبلغ الأساسي و الفوائد و الرسوم و المصاريف و الملحقات و ذلك بموجب دفتر الاستحقاقات الذي تم توقعه من قبل المقرض و الذي يمدد حرمه كل هذه الاشياء.

#### المادة 14 : سقوط الأجل

إن عدم إحترام أحد بنود هذه الاتفاقية من طرف المقرض يؤدي قانونا إلى نسخها بدون أي إجراء و في الحالات التالية :

\* في كافة الحالات المفروضة قانونا.

\* عدم تسديد المبلغ الأساسي للمقرض و فوائده في الأحوال المنصوص عليها.

BANQUE DE DEVELOPPEMENT LOCAL  
GROUPE D'EXPLOITATION GHARDAIA  
AGENCE TOUGGOURT -306 -

PRE- ACCORD D'OCTROI DE CREDIT 097/06  
POUR L'ACQUISITION OU LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT NEUF

NOM DU POSTULANT : HABBAZ  
PRENOM : ABDELAZIZ  
Né (e) le : 25/10/1961  
Fils (le ) : MOHAMMED et de FATIMA BEDOUI  
Situation de famille : MARIE  
Adresse : BLOC 98 N°01 ELMOSTAKBEL NEZLA -TOUGGOURT

RAISON SOCIALE DU PROMOTEUR IMMOBILIER :  
ADRESSE DU PROMOTEUR IMMOBILIER :  
ADRESSE DU LOGEMENT A ACQUIRIR : LOT N° 17 ELMOSTAKBEL NEZLA -TOUGGOURT  
PRIX DU LOGEMENT :  
COUT ESTIMATIF DE LA CONSTRUCTION : 1.890.000 ,00 DA  
SURFACE HABITABLE :  
REVENU MENSUEL DU DEMENDEUR : 14.665,00 DA  
MONTANT DE L'APPORT PERSONNEL : TERRAIN  
DUREE DE REMBOURSEMENT DU PRET : 20 ANS

MONTANT CREDIT	MONTANT APPORT PERSONNEL	MONTANT AAP	REMBOURSEMENT MENSUEL
400.000 ,00		500.000,00	3406 DA

FAIT à TOUGGOURT LE 23/03/2004

*Reçu le 23/03/2004*



Directeur d'Agence  
AMRI Smail

PROCEDURE DE GESTION DE L'AAP AU TITRE DES ACCORDS CNL/BDL

FICHE DE SUIVI DES MOBILISATIONS

SITUATION ARRETEE AU 18/10/2004

ANQUE / BDL / GROUPE D'EXPLOITATION / AGENCE TOUGGOURT 306

CLIENT : Mr ; Mme ; Mlle XXXXXXXXXX

DRESSE / BLOC 98 N°01 HAY ELMOSFAKBEL NEZLA TOUGGOURT W-OUARGLA

Convention de financement N° 44/2004 en date du 13/10/2004

écision de l'AAP N°300-2004-30-3-85-306-00428-B-2004-00115 du 12/10/2004

élevée par DR/CNL DE OUARGLA

Montant de crédit	Montant AAP	Montant global crédit +AAP	MONTANT APPORT PERSONNEL
400.000,00 DA	500.000,00 DA	900.000,00DA	

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE MOBILISATION

Echéance (état d'avancement )	% tranche	Apport Personnel	Crédit	AAP	MONTANT TOTAL TRANCHE
1 <sup>DE</sup> TRANCHE	50%		200.000,00	250.000,00	450.000,00
2eme TRANCHE	50%		200.000,00	250.000,00	450.000,00
TOTAL	100%		400.000,00	500.000,00	900.000,00

SUIVI MOBILISATIONS EFFECTIVES

Date de mobilisation effective		% TRANC HE	Montant apport personnel mobilisé	Montant tranche crédit mobilisé	Montant tranche d'AAP Mobilisée	Montant total mobilisé par date
Date BDL	Date CNL					
TOTAL						

FAIT A TOUGGOURT LE 18/10/2004  
POUR LA



Directeur d'Agence:  
ASMI Smail

### DESCRIPTION ET DIMENSIONS :

- Date de construction : ( ouverture du chantier : Janvier 2004 )
- Surface terrain : 225m<sup>2</sup>
- Surface bâtie : 189 m<sup>2</sup>
- Surface non bâtie : 36 m<sup>2</sup>
- Surface plancher : 189 m<sup>2</sup>
- Surface habitable : 165 m<sup>2</sup>
- Surface commerce : /
- Sous - Sol : Néant
- Rez de chaussée : Séjour - 03 chambres - cuisine - WC - SDB - garage .
- Premier étage : /
- Deuxième étage : /
- Terrasse : /
- Cour / Jardin : /

### STADE D'AVANCEMENT DE LA CONSTRUCTION :

GROS OEUVRES (A)						TOTAL
BAT N°	TERRASS	INFRAST	SUPPERS	MACONN	ETANCH	59 %
17	03	12	30	12	02	59

CORPS D'ETAT SECONDAIRES (B)						V.R.D (C)	SERVITUD (D)	TOTAL A+B+C+D
BAT N°	REVETE	PLOMB	MENUIS	ELECT	PEINT	10 %	SERVITUD 02 %	100 %
17	02	02	04	02	00	00	01	70

Les taux correspondant à 100 % au lot gros oeuvres.

### INFORMATIONS GENERALES :

#### - TERRAIN :

##### - Morphologie :

- \* Plat : x
- \* Légerement accidenté :
- \* Terrain accidenté :
- \* Très accidenté :

##### - Contraintes Existantes :

- \* AEP/GAZ/ ASSAINISSEMENT

##### - Situation :

- \* Urbain : x
  - Centre de l'agglomération :
  - Sortie de l'agglomération :
  - Agglomération secondaire

- \* Semi-urbain :
- \* Rural

##### - Moyens de communication :

- \* Route à l'échelle de la ville : x
- \* Route interquartier :
- \* Route intercité :
- \* Autres :



**- BATI :**

**- Typologie**

- \* Collectif :
- \* Semi - collectif :
- \* Individuel : x

**- Etat actuel du bati :**

- \* La structure : achevée à 100 %
  - \* La maçonnerie : achevée à 80 %
  - \* La toiture : achevée à 100 %
  - \* La menuiserie : achevée à 50 %
  - \* Les pavements : 20 %
  - \* Les revêtement : 00 %
  - \* Le confort :
  - \* L'occupation :
- (par propriétaire (s) ou locataire (s) )

**EVALUATION DES TRAVAUX :**

**a) Valeur vénale à l'état actuel**

**- Du terrain nu :**

- \* Cout de M<sup>2</sup> : ~~2.000.000 DA~~
- \* Valeur totale : ~~60.000.000 DA~~

**- Du bâtiment principal :**

- \* Cout de M<sup>2</sup>: Néant
- \* Valeur totale : Néant

**- Des annexes et commerce :**

( à détailler si leur importance l'exige)

- \* Cout de M<sup>2</sup>
- \* Valeur totale :

**- TOTAL :**

~~60.000.000 DA~~

**b) Evaluation des travaux :**

**- Type de travaux**

\* Construction :

Surface plancher du logement en RDC = 189,00 m<sup>2</sup>  
Cout du m<sup>2</sup> fini évalué = 10.000,00 DA  
Cout total du logement = 189 x 10.000,00 = 1.890.000,00 DA

Le pourcentage des travaux réalisés = 70 %

Evaluation des travaux réalisé est :

1.890.000,00 ——— 100 %  
1.323.000,00 ——— 70 %

صورة طلبتي الترخيص  
2005000000 x 70  
المنزلة في 22  
100 1.323.000,00 DA

أحمد رضا مسزوار

التفويض من المجلس البلدي  
وتفويض مسزوار

بلدية تلمسان  
الولاية

التفويض

Les travaux reste a réalisé évalué à la somme = 1.890.000,00 – 1.323.000,00 = 567.000,00 DA



Fait à TOUGGOURT Le : 22 FEB. 2005

مستدي محمد التمساني  
مهندس معماري معتمد  
وزارة المهنة رقم 81/1076

SOCIETE NATIONALE D'ASSURANCE  
 DIRECTION REGIONALE DE OUARGLA  
 AGENCE DE TOUGGOURT

ASSURE : ████████████████████  
 Adhesion n° 05/29  
 Effet : 15/02/2007 Echéance : 14/02/2008

AVENANT DE RECONDUCTION  
 ASSURANCE TEMPORAIRE AU DECES  
 ARC GROUPE  
 CONVENTION BDL  
 POLICE N° 20.2.2/04/001

La garantie conférée par le présent avenant est étendue pour la structure désignée ci-dessus  
 et ce à compter du 15/01/2007 par suit de ce qui précède, la contractante paiera le montant de :

1.480.00 DA suivant détail ci-après :

Il n'est rien dérogé aux autres clauses des conditions tant générales que particulières de la police.

Détail de la prime

Prime Nette	Accessoire	TVA 17 %	D T E	Prime Totale
1.480.00				1.480.00

Fait à Tougourt le 14/01/2007

Le Souscripteur



La B D L

  
 Directeur d'Agence  
 AMR Tougourt

Pour la Société

  
 ████████████████████  
 رئيس الوكالة



بنك التنمية المحلية  
BANQUE DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

DIRECTION REGIONALE D'EXPLOITATION GHARDAIA  
AGENCE TOUGGOURT -306-

07 RUE LARBI BEN M'HIDI - TOUGGOURT -30200- TEL / 029.68.14.33 / 029.68.18.25 FAX 029.68.18.06

المرجع - فاس / 649... / 2013

تقرت في : 2013/07/23

السيد: [REDACTED]

- تقرت -

الموضوع: رفع اليد عن رهن عقاري درجة أولى

بشرفنا ان نطلب منكم القيام بإجراءات رفع الرهن عن العقار المشار إليه أدناه والذي تم تحريره بملكيتكم وهذا بعد ايفاء المدين بالتزاماته اتجاهنا مع تحميله كل المصاريف المرتبطة بهذا العقد.  
**المدين:** [REDACTED] المولود: 1961/10/25 ب: بالقصور المقارين ولاية ورقلة - الساكن ب:  
حي المستقبل تقرت ولاية ورقلة - المهنة: موظف

**العقار موضوع رفع اليد:**

قطعة أرض لبناء مكتبة مع سكن بالطابق الأول بحي المستقبل بتراب بلدية النزلة دائرة تقرت ولاية ورقلة تحمل رقم: 17 مساحتها مائتين مترا مربعا 225 م في المخطط الخصوصي للتجزئة بهذا الحي والمحدودة كالتالي:

- جنوبا: محل تجاري  
- غربا: شارع

- شمال: شارع  
- شرقا: الطريق الرابط بين النزلة وتاسين

**مرجع الرهن:**

تم تسجيل الرهن القانوني لدى مصالحكم تحت إيداع رقم: 16/ 1265 - حجم 294 رقم 90 - أشهر بتاريخ: 22 جلفي 2005

تقبلوا فائق التقدير والاحترام

**المرفقات:**

- جدول قيد الرهن  
- طلب مجموعة الاستغلال

وكالة تقرت



المديرية الجهوية للإستغلال غرداية  
المرجع: م ج 843/ش م /... 13/... 2013/07/22 غرداية في:  
إلى السيد المحافظ العقاري  
بتقرت

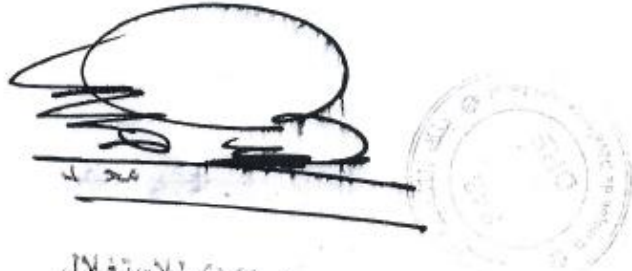
الموضوع: رفع الرهن الموقع لصالح بنك التنمية المحلية  
على الملكية العقارية للسيد:

نحن الموقع أدناه السيد:  
مدير المديرية الجهوية للإستغلال لبنك التنمية المحلية بغرداية،

نمنح رفع اليد على الرهن الموقع لصالحنا من طرف السيد:  
، على ملكيته العقارية المتمثلة في قطعة أرض لبناء مكنية مع  
سكن بالطابق الأول الكائنة بحي المستقبل بتراب بلدية النزلة دائرة تقرت ولاية ورقلة تحمل  
رقم 17 في المخطط الخصوصي للتحزبة الخاصة بهذا الحي بمساحة اجمالية تقدر بـ: 225م<sup>2</sup> و  
المحدودة كالتالي:

- شمالا: شارع
- جنوبا: محل تجاري
- شرقا: الطريق الرابط بين النزلة و التماسين
- غربا: شارع

سجل الرهن القانوني لدى مصالحكم تحت إيداع رقم 16/1265،  
حجم 294 رقم 90، أشهر بتاريخ: 22 جانفي 2005.  
حررت هذه الوثيقة لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون.



بر جوهري للإستغلال

Direction régionale d'exploitation : GHARDAIA

Agence : TOUGGOURT "306"

Maitre : .....

Notaire à : .....

Objet : Demande d'établissement d'acte d'hypothèque

Cher maitre,

Nous avons l'honneur de vous remettre sou ce pli la copie originale de la convention de crédit conclue le..... entre la banque de développement local et M..... fils (fille) de ..... Et de ..... Né (e) la ..... à ..... ainsi que le chèque de banque établi à votre ordre de da ..... Pour accomplir la transaction immobilière entre ce client et le vendeur .....

En application de cette convention de crédit, nous vous demandant de bien vouloir :

- Etablir un acte hypothèque de premier rang au profit de la BDL dans un délai de trois (3) mois et de porter sur le perdreau d'hypothèque la mention « **dispensée de renouvellement pendant un délai de trente cinq (35) ans et ce, conformément au décret N° 77-47 du 19 février 1977 portant renouvellement des inscriptions de privilèges et d'hypothèques au profit des établissements bancaires** ».
- Restituer le chèque de banque en cas de non établissement de l'acte d'hypothèque dans le délai prévu de 03 mois.

Veillez agréer, cher maitre, l'expression de nos salutations distinguées.

PJ : convention de crédit

Chèque de banque N° ..... du .....

Réseau : Ghardaia

Agence : Ouargla

## ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

Je soussigné (e) Monsieur ,Madame : .....

Né (e) le : .....

Demeurant à : .....

Exercent la profession de : .....

Agissant en mon nom personnel, déclare me constituer caution solidaire

De M : .....

Né (e) le : .....

Au profit de la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance , agence de **Ouargla** .

Ce cautionnement solidaire s'applique au paiement de toutes sommes dues par l'emprunteur  
M : .....

Au titre du crédit qui lui a été accordé par contrat n°.../....en date .....  
tant en principal qu'en intérêts ,intérêts moratoires frais et accessoires y afférents .

- Je déclare par le présent engagement que ce cautionnement est indivisible , au sens de l'article 665 du code civil, de sorte qu'en cas de décès , chacun de mes héritiers ou représentant sera tenu à l'exécution de la totalité de cet engagement .
- Je déclare renoncer au bénéfice de discussion et accepte de payer la CNEP sans pouvoir exiger de celle-ci qu'elle poursuive préalablement l'emprunteur et accepte que l'exigibilité anticipée du crédit, prononcée à l'encontre de l'emprunteur me soit étendue .
- En outre, je reconnais que la modification ou la disparition des rapports de fait ou droits existants ou susceptibles d'exister entre moi-même et l'emprunteur ne me déliera pas de mes obligations envers la CNEP.
- Le présent engagement sera valable jusqu'au complet remboursement des sommes dues par l'emprunteur au titre du crédit dont il a bénéficié, étant précise que je resterai tenu à l'égard de la CNEP, même si celle ci est appelée à accorder des délais de paiement à l'emprunteur.

Par ailleurs, je m'engage à contracter auprès d'une compagnie d'assurance agréée par la CNEP ,une assurance vie et invalidité garantissant un capital égal à : .....

.....

.....

et à désigner la CNEP comme bénéficiaire de cette assurance .

Direction régionale d'exploitation : GHARDAIA

Agence : TOUGGOURT "306"

## DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER

### RENSEIGNEMENTS SUR LES EMPRUNTEURS

**Emprunteur (1) :**

Nom et prénom : .....

Adresse actuelle : .....

Date et lieu de naissance : .....

CIN N° : .....

Date et lieu de délivrance : .....

**Emprunteur (2) ou Caution : (\*)**

Nom et prénom : .....

Adresse actuelle : .....

Date et lieu de naissance : .....

CIN N° : .....

Date et lieu de délivrance : .....

### RENSEIGNEMENTS SUR L'EMPLOI

**Emprunteur (1) :**

Nom et adresse de l'employeur actuel

.....

..... N° Tel : .....

Public  Privé  Fonc.Lib

Secteur d'activité : .....

Nombre d'années de travail auprès de cet

Employeur : .....

Poste occupé : .....

Revenu mensuel net DA : .....

N° des comptes bancaires ou CCP .....

### RENSEIGNEMENTS SUR L'EMPLOI

**Emprunteur (2) ou Caution : (\*)**

Nom et adresse de l'employeur actuel

.....

..... N° Tel : .....

Public  Privé  Fonc.Lib

Secteur d'activité : .....

Nombre d'années de travail auprès de cet

Employeur : .....

Poste occupé : .....

Revenu mensuel net DA : .....

N° des comptes bancaires ou CCP .....

### ENDETTEMENT

**Emprunteur (1) :**

Crédit en cour auprès de la BDL ou auprès  
d'autres banques :                      oui  non

Banque prêteuse : .....

Montant de crédit accordé DA: .....

Objet de crédit : .....

Durée de crédit : .....

Taux d'intérêt : .....

Mensualité de crédit DA: .....

### ENDETTEMENT

**Emprunteur (2) ou Caution : (\*)**

Crédit en cour auprès de la BDL ou auprès  
d'autres banques :                      oui  non

Banque prêteuse : .....

Montant de crédit accordé DA: .....

Objet de crédit : .....

Durée de crédit : .....

Taux d'intérêt : .....

Mensualité de crédit DA: .....

### OBJET DE BIEN A FINANCER :

Logement neuf promotionnel

Logement ancien (PAP)

Auto construction

Extension

aménagement

Adresse de la propriété : (rue, commune, willaya, code postal).

Description de la propriété : (collectif, semi-collectif, individuel, nombre de pièces).....

Nom ou raison social de vendeur : .....

**MONTANT DE PRET SOLLICITE** DA : .....

**DUREE DE REMBOURSEMENT SOLLICITEE** : .....

**VALEUR DE BIEN A FINANCER** DA : .....

Je (nous) certifie (certifions) et je (nous) déclare (déclarons) sur l'honneur que les renseignements objet de la présent sont complets et authentiques.

NB : cocher les cases concernées

Signature de l'emprunteur (1)

Signature de l'emprunteur (2) ou Caution

Fait à .....le.....

Fait à .....le.....

## الملحق رقم 02

نموذج ملف قرض عقاري لزبون في بنك C.N.E.PLA

Réseau : GHARDAIA  
Structure : 557 OUARGLA

Le 22/04/2015

Objet : Simulation de crédit.

Madame / Monsieur ;

Suite à votre demande de financement de votre projet " Construction d'une habitation individuelle " ,  
la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit :

- En qualité de non épargnant d'un montant de 360 000,00 DA avec un taux d'intérêt de 6,50 %  
sur une durée de 20 Ans avec un différé de remboursement de 36 mois.

Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de 3 082,05 DA .

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations fournies.

Au cas où notre proposition vous agréee, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence  
pour formaliser votre demande de prêt, muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçants dans des entreprises privées ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un Plan Epargne, de bons d'épargne, faire valoir sur  
ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès des agences CNEP Banque  
et du réseau Postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Deux photocopies de l'acte de propriété du terrain publié et enregistré ;
- 16- Permis de construire datant de moins de trois (03) ans ;
- 17- Un rapport d'évaluation établi par un bureau d'études agréé et conventionné avec la CNEP Banque ;
- 18- Un devis estimatif et quantitatif établi par un bureau d'études agréé et conventionné avec  
la CNEP Banque ;
- 19- Le certificat négatif d'hypothèque (conservation foncière).

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tous renseignements  
complémentaires .

Le Directeur d'Agence.

NB : Les paramètres de calcul tel que le taux d'intérêt ou autre règle de gestion peuvent être revus  
suivant les conditions de Banque entre le moment de cette simulation et celui de la formalisation  
du dossier crédit.



# DEMANDE DE PRELEVEMENT

AGENCE DE :

CODE STRUCTURE

NOM DU CLIENT

PRENOM

N° DOSSIER CREDIT / CLIENT

N° COMPTE CC / CLIENT

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Signature

## CADRE RESERVE AU CCP

DEMANDE ACCEPTEE

OUI

NON

MOTIF DU REJET :

(1) Barrer la mention inutile.



# AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR CCP

AGENCE :

CODE STRUCTURE

NUMERO C.C.P. A. DEBITER

NUMERO C.C.P. AGENCE

NOM DU CLIENT

PRENOM

Je soussigné (e) autorise le Chef de Centre des Chèques Postaux à débiter mon compte des ordres de prélèvement, stable à mon nom par la CNEP et les taxes y afférentes.

Je déclare, en outre, que les réclamations éventuelles, concernant les ordres de prélèvement présentés, seront adressées par mes soins à la CNEP.

La présente autorisation demeure valable jusqu'à l'amortissement intégral des sommes dues à la CNEP.

Je m'engage à maintenir sur compte, ou à y constituer, 10 jours avant la date d'échéance, une provision suffisante permettant la réalisation de ces opérations.

FAIT A \_\_\_\_\_ LE \_\_\_\_\_

Signature du client

Carrel: Agence: CNEP



**AUTORISATION DE PRELEVEMENT D'OFFICE**  
**SUR COMPTES**

Je soussigné ;

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

\* Titulaire du compte-chèques n° .....

ouvert auprès de l'agence C N E P –Banque Ouargla .

\* Du compte CCP N° .....ou

\* Banque .....

Autorise , sous mon entière responsabilité , la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance , à prélever mensuellement de mon dit compte la somme représentant la mensualité de remboursement du crédit que j'ai contracté

La présente autorisation restera valable jusqu'à remboursement intégral de ce crédit .

Fait à .....le .....

( Signature légalisée )



## LOCATION-HABITATION

Nom : ..... Prénom : ..... Sexe M  F

Né (e) le : ..... à ..... Wilaya : .....

Fils / fille de : ..... et de .....

Situation familiale : ..... Nombre d'enfants à charge : .....

Pièce d'identité( CNI ou PC ) n° : ..... Délivré(e) le : ..... à .....

Adresse du domicile : .....

Numéro de téléphone personnel : .....

Profession : ..... Employeur : .....

Adresse de l'employeur : .....

Numéro de téléphone de l'employeur : .....

Titulaire de :  Livret d'Epargne Logement  Livret d'Epargne Populaire  Compte de Placement à Terme

Revenu mensuel net : .....

Je sollicite un crédit d'un montant de ..... ( En chiffres) ..... (En lettres) .....

Pour régler par anticipation le loyer de l'habitation sise à l'adresse : .....

Loyer mensuel : ..... (DA) Durée de la location : ..... (mois)

Je déclare  Avoir bénéficié  Ne pas avoir bénéficié d'un crédit auprès de la CNEP-Banque, ou auprès d'une autre banque.

Si oui, indiquez la banque : .....

Type de crédit : ..... Montant obtenu : .....

Mensualité : .....

Situation du crédit :  En cours de remboursement  Soldé

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

Je souhaite m'assurer contre le risque Décès  ou décès / IAD  sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque.

Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et :

Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information

Souhaite renseigner un questionnaire médical

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

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

Fait à ..... le ..... / ..... / 20..... Signature

## Engagement de location d'une habitation

Je soussigné Mr, Mme, Melle : .....

Né (e) le : ....., à : .....

Fils (lle) de : ..... et de : .....

Demeurant à : .....

.....

Propriétaire du logement de type : ....., sis à : .....

.....

m'engage à louer à Mr, Mme, Melle : .....

né (e) le : ..... à : .....

Fils (lle) de : ..... et de : .....

Le logement sus indiqué , pour une période de : (en chiffres et en lettres )  
..... mois,

Cette location prendra effet à compter de : ....., pour un loyer mensuel  
de : (en chiffres et en lettres ) ..... (DA) ,  
payable d'avance et couvrant une période de : ..... mois.

Le paiement de cette avance interviendra à la signature du contrat de location  
par devant notaire.

Fait à : ....., le : .....

**Signature légalisée du bailleur**

**RELEVÉ DES ÉMOLUMENTS  
ET ATTESTATION D'EMPLOI  
(POSTULANT - CAUTION - COODEBITEUR)  
(A établir sur papier en tête de l'organisme employeur)**

REF/.....

M. / Mme / Melle : .....

Date et lieu de Naissance : .....

Est employé (e) au sein de notre organisme en qualité de : .....

A titre (1) : .....

Depuis .....

Et perçoit à ce titre une rémunération mensuelle nette non frappée d'opposition détaillée  
comme suite, déduction faite des rappels, primes et indemnités non  
permanentes(2) :

.....  
.....  
.....

Toutes les indications et mentions portées sur la présente attestation sont  
certifiées exactes.

Fait à.....  
Cachet et signature de l'employeur

(1) préciser si à titre permanent ou temporaire

(2) mentionner toutes retenues sur salaire décision de justice pension ou  
remboursement d'un prêt.



Nom ..... Prénom ..... Nom jeune fille ..... Sexe M  F   
né (e) le ..... / ..... / ..... à ..... Wilaya .....  
Fils / fille de ..... et de .....  
Situation familiale : Célibataire  Marié (e)  Veuf (ve)   
Adresse du domicile .....  
Tél fixe : ..... Tél mobile : ..... Email : .....  
Pièce d'identité : CNI  PC  N° ..... Délivré (e) le : / / ..... Wilaya : .....  
Titulaire d'un : LEL  LEP  CPT  N° : ..... Code agence : ..... Réseau : .....  
Compte chèque CNEP-Banque N° : .....

**SALARIES**

Profession : ..... N° Sécurité Sociale : .....  
Employeur : Secteur public  Secteur privé  Date de recrutement : ..... Poste occupé : .....  
Adresse de l'employeur : .....  
Commune : ..... Daira : ..... Wilaya : .....

**PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS**

Nom de l'entreprise ou du Commerce : ..... Secteur d'activités : .....  
Adresse : ..... Wilaya : .....  
N° Registre de commerce : ..... Délivré le : / / ..... Wilaya : .....  
N° d'agrément : ..... Délivré le : / / ..... Wilaya : .....  
N° d'identification fiscale : ..... N° d'identification statistique : .....

**REVENUS**

Revenu mensuel net du postulant : ..... DA Revenu mensuel net du conjoint : ..... DA  
Revenu mensuel net des enfants ..... DA Nombre d'enfants à charge .....  
Autres revenus : Pension  Retraite  Revenu mensuel locatif  Montant : ..... DA

**CRÉDIT SOLLICITÉ**

Type de crédit : ..... Nom de la Promotion immobilière : .....  
Adresse du bien, objet du crédit : .....  
Montant du crédit sollicité (en chiffres) : ..... DA - Durée du crédit sollicité : ..... ans  
Valeur du bien/Montant devis (construction/aménagement/extension) : ..... DA

**CRÉDITS EN COURS à la CNEP-Banque**

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

**CRÉDITS EN COURS Autres Banques**

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

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

Fait à ..... le ..... / ..... / 20.....

Signature

**Fiche de Renseignements sur Une Transaction Immobilières  
(ENTRE PARTICULIERS)**

**Le vendeur**

- Nom et Prénom .....
- Date et lieu de naissance.....
- Fils (fille) de ..... Et de.....
- Demeurant a .....
- Pièce d'identité (\*) N°..... Délivré (e) le ..... Par .....
- C.N.I.  P.C

**Agissant (\*)**

- Pour mon compte  
 Pour le compte de :

- Nom et Prénom .....
- Date et lieu de naissance.....
- Fils (fille) de ..... Et de.....
- Demeurant a .....
- Pièce d'identité (\*) N°..... Délivré (e) le ..... Par .....
- C.N.I.  P.C

En vertu du mandat que lui est confere par acte n°..... du..... établie :  
\*Devant Maître ..... Notaire.....  
\* les services consulaires d'Algérie en .....

(\*)Cocher la case correspondante.

**L'acheteur**

- Nom et Prénom .....
- Date et lieu de naissance.....
- Fils (fille) de ..... Et de.....
- Demeurant a .....
- Pièce d'identité (\*) N°..... Délivré (e) le ..... Par .....
- C.N.I.  P.C

(\*)Cocher la case correspondante.

**Co- acheteur (EN CODEBITION )**

- Nom et Prénom .....
- Date et lieu de naissanc.....
- Fils (fille) de ..... Et de.....
- Demeurant a .....
- Pièce d'identité (\*) N°..... Délivré (e) le ..... Par .....
- C.N.I.  P.C

(\*)Cocher la case correspondante

**Désignation du bien immobilier objet de la transaction)**

-type du bien (\*):      Appartement  , Villa  , Terrain

- Consistance :.....
- Adresse :.....
- Commune :..... Wilaya.....
- Surface du terrain :.....m<sup>2</sup>
- Surface bâtie :.....m<sup>2</sup>
- Autres accessoires du bien :.....

(\*)Cocher la case correspondante

# الفهرس

الصفحة	الفهرس
III	الإهداء
IV	الشكر
V	الملخص
VI	قائمة المحتويات
VII	قائمة الجداول
VIII	قائمة الأشكال البيانية
IX	قائمة الاختصارات والرموز
X	قائمة الملاحق
أ	المقدمة
03	الفصل الأول : الأدبيات النظرية والتطبيقية
03	المبحث الأول : الأدبيات النظرية للتمويل العقاري
03	المطلب الأول : مفاهيم عامة حول التمويل العقاري
03	الفرع الأول : تعريف التمويل العقاري وعناصره
03	أولا : تعريف التمويل العقاري
03	ثانيا : عناصر التمويل العقاري
04	الفرع الثاني : خطوات التمويل العقاري
05	المطلب الثاني : خصائص التمويل العقاري
05	الفرع الأول : التمويل العقاري من عقود الإذعان وعقود الاستهلاك
05	أولا : التمويل العقاري من عقود الإذعان
06	ثانيا : التمويل العقاري من عقود الاستهلاك
06	المطلب الثالث : صيغ التمويل العقاري
06	الفرع الأول : صيغة التمويل بالقروض العقارية
06	أولا : تعريف القروض العقارية
07	ثانيا : إجراءات المتبعة للحصول على القرض العقاري
09	الفرع الثاني : صيغة التمويل العقاري بالمشاركة والمراجعة
09	أولا : صيغة التمويل العقاري بالمشاركة
10	ثانيا : صيغة التمويل العقاري بالمراجعة
10	المبحث الثاني : الدراسات التطبيقية للتمويل العقاري
10	المطلب الأول : الدراسات التطبيقية المحلية والعربية



10	الفرع الأول :الدراسات التطبيقية المحلية
12	الفرع الثاني : الدراسات التطبيقية العربية
13	المطلب الثاني : الدراسات التطبيقية الأجنبية
14	المطلب الثالث : مقارنة الدراسات التطبيقية بالدراسة الحالية
18	الفصل الثاني : الدراسة الميدانية في بنكين BDL و LAC.N.E.P
19	المبحث الأول : الطريقة والأدوات
19	المطلب الأول : عينة الدراسة والمتغيرات المستخدمة
19	الفرع الأول : مجتمع وعينة الدراسة
19	أولا : مجتمع الدراسة
19	ثانيا : عينة الدراسة
19	الفرع الثاني : متغيرات الدراسة
20	المطلب الثاني : المنهج المستخدم في الدراسة
20	المطلب الثالث : أسلوب مستخدم في الدراسة
20	المبحث الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة
20	المطلب الأول : النتائج المتوصل إليها من بنك BDL
20	الفرع الأول : أنواع القروض العقارية المقدمة والوثائق المطلوبة
20	أولا : أنواع القروض العقارية من بنك BDL
21	ثانيا : معايير التأهيل في بنك BDL
21	الفرع الثاني : الإجراءات المتبعة لمنح القرض العقاري
21	أولا : الشروط العامة
21	ثانيا : الشروط الخاصة
26	الفرع الثالث : إحصائيات حول عدد الملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف البنك
26	أولا : عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك BDL
27	ثانيا : تطور حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BDL
28	المطلب الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة
28	الفرع الأول : تحليل نتائج الدراسة
28	أولا: الإجراءات المتبعة في منح قرض عقاري لزبون في بنك BDL
33	ثانيا : الإجراءات المتبعة في منح قرض عقاري لزبون في بنك LAC.N.E.P
39	الفرع الثاني : ربط النتائج بالفرضيات

41	الخاتمة
45	قائمة المصادر والمراجع
47	قائمة الملاحق
51	الفهرس