

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي
قسم علوم التجارة
تخصص مالية: نقود و تأمينات

تحت عنوان:

المقروض العقارية وحالة البنك الخارجي الجزائري B.E.A

الأستاذ المشرف:

أ. شاعة عبد القادر

من إعداد الطالبة:

• بن احمد سهيلة

لجنة المناقشة

الجامعة	الرتبة العلمية	الأستاذ
جامعة مستغانم..... رئيسا	أستاذ محاضر (ب)	بوزيان العجال
جامعة مستغانم..... مشرفا	أستاذ محاضر (ب)	شاعة عبد القادر
جامعة مستغانم..... مناقشا	أستاذ مساعد	براهيمي عمر

الدعاء:

يا رب لا تدعني أصاب بالغرور إذا نجحت ولا أصاب باليأس إذا فشلت.

بل ذكرني دائما بأن الفشل هو التجارب التي تسبق النجاح.

يا رب علمني أن التسامح هو أكبر مراتب القوة.

الإهداء:

أهدي ثمرة جهدي وعلمي إلى:

من كلكه الله بالهبة والوقار... إلى من علمني العطاء دون انتظار أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى كلماتك والذي العزيز "عبد الرحيم" نجوما أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد.

إلى ملاكي في الحياة إلى معنى الحب والحنان والتفاني إلى بسمة الحياة وسر الوجود إلى أمي الحبيبة "فتيحة" من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي.

إلى أعلى الحبايب وإلى من أحمل اسمه بكل افتخار زوجي "شرف الدين" وإلى عائلته صغيرا وكبيرا كما أهدي أيضا إلى كل من لأجلهم سرت في الدرب إلى أفراد عائلتي وأخص بالذكر أخواتي: رابحة، بشرى، سارة، وابن عمتي الغالي "أشرف".

وإلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد وإلى كل الذين أكن لهم محبة في قلبي ولم تسعهم مساحة هذه الورقة.

كلمة شكر:

لا يطيب الليل إلا بشرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك... ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك... ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك... ولا تطيب الجنة إلا برويتك جل جلالك الشكر لله عز وجل الذي منحنا العقل نميز ما ينفعنا وما يضرنا نشكره ونحمده على نعمه كما جاء في قوله تعالى " وإن شكرتم لأزيدنكم " سورة إبراهيم الآية: 07

وأقدم بشكري الجزيل إلى الأستاذ "شاعة عبد القادر" الذي قدم لي التوجيهات والإرشادات دون أن أنسى موظفي البنك الخارجي الجزائري الذين قدموا لي العون وأفادوني كثيرا بمعلومات قيمة.

في الأخير أشكر كل من ساهم في إنجاز هذا العمل من بعيد أو من قريب.
نسأل الله العفو عن كل خطأ والله المستعان على كل خير والحمد لله وما توفيقه إلا به سبحانه.

المقدمة:

تعتبر القروض البنكية من أهم النشاطات التي يقوم بها البنك كونها تلعب دورا أساسيا في الاقتصاد المعاصر فهي تعد أهم أوجه الاستثمار للموارد المالية للبنك , ان تمثل الجانب الأكبر من أصوله كما يمثل العائد المستولى عنها الجانب الأكبر من ايراداته , لذا فان المصلحة الاقتصادية للبنك تركز على زيادة حجم عملياته المصرفية من القروض و غيرها لتحقيق أكبر ايراد اجمالي فكلما زادت قروض البنك كلما زاد ايراده الاجمالي.

يتضح لنا نوعين اساسيين من القروض :

أولهما قروض شخصية و هي ممنوحة بالاعتماد على ثقة الزبون المدين للبنك و ليس له أي ضمان ما عدا الوعد بالإرجاع بينما القروض الحقيقية و هو النوع الثاني مرتبط وظيفيا بقيمة الرهن المعروض و بضمان تعاقدته , و في هذا القسم موضوعنا محل الدراسة و بما أن مشكل السكن يعتبر ذا أهمية بالغة فان تمويل المشاريع السكنية لها أهميتها في القطاع المصرفي و المالي في الجزائر فيقوم البنك بتمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروض مختلفة الأجال و التي تمنح وفقا لمقاييس و معايير يحدد بعضها البنك المقرض, و البعض الآخر تحددها القوانين المعمول بها و سبب المخاطر التي قد تنتج عن منح القروض يجب على المقرض أن يقدم الضمانات الكافية التي يستطيع بواسطتها البنك استرجاع أمواله بالكامل, و لتبيين كل هذا نتطرق في هذا الجانب النظري الى البنوك , القروض , القروض العقارية و مقاييس منح القروض العقارية , المخاطر المترتبة عنها ووسائل الحد منها.

و على ضوء هذا و لأهمية الموضوع بتفرعاته المختلفة الاجتماعية و الاقتصادية و حتى السياسية سيتم التطرف الى موضوع القروض العقارية من خلال الاشكالية التالية :

ما مدى مساهمة القروض العقارية في القضاء على مشكل السكن في الجزائر ؟

و هناك تساؤلات أخرى فرعية نطرحها للتعلم أكثر في الموضوع و للإجابة عن الاشكالية الرئيسية , هذه التساؤلات كالتالي :

1- ماهي المفاهيم الأساسية للبنوك و ماهي أهدافها ؟

2- هل البنوك الجزائرية العمومية في مستوى الاجابة لتمويل القروض العقارية؟

الفرضيات :

للإجابة عن الاشكالية المطروحة نقترح الفرضيات التالية :

- القرض العقاري هو أداة ائتمان حديثة النشأة تمتاز بطول مدتها تمنح من طرف البنوك بهدف تمويل الأشغال و الأعمال و النشاطات التي تود على الأملاك العقارية
- هناك مجموعة من معايير التحليل على أساسها يتم قبول و رفض الملف باعتباره يتضمن المعلومات الضرورية لمنح القرض.

أهمية الدراسة :

مع تفاقم الأزمة التي تتزايد باستمرار و التي يعود سببها الى النمو الديمغرافي المشارع دون زيادة مماثلة في عدد المساكن المنجزة بالدولة تبنت سياسات جديدة مثل : البيع بالإيجار , القروض العقارية الخ.

جاء هذا البحث ليسلط الضوء على دور القروض العقارية في تمويل السكن بالإضافة الى أهميته.

أهداف الدراسة :

- التعرف على البنوك و أهميتها .
- توضيح أهمية الجهاز المصرفي في تمويل قطاع السكن.
- ابراز دور القروض في تمويل قطاع السكن.

منهج البحث :

لقد اتبعنا في دراستنا المنهج الوصفي لاستيعاب الاطار النظري للدراسة , بالإضافة الى المنهج التحليلي خاصة في الجانب التطبيقي , و ذلك لتحليل البيانات على مستوى المؤسسة محل الدراسة.

تقسيم البحث :

كل هذا سنحاول التطرق اليه و الاجابة عليه في طيات مذكرتنا هذه , و ليتم العمل بطريقة منظمة و متناسقة قدمنا المذكرة في جزئين : نظري , تطبيقي.

تناول الجزء النظري فصلين :

فالفصل الأول : سنحاول من خلاله تقديم البنوك و القروض الممنوحة وذلك من خلال مبحثين كالتالي:

المبحث الأول: ماهية البنوك.

المبحث الثاني: مفاهيم حول القروض.

و في الفصل الثاني : سيتم التطرق الى القروض العقارية الذي يتضمن كذلك مبحثين وهما كالاتي :

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية

المبحث الثاني: ضمانات القرض العقاري و المخاطر المترتبة ووسائل الحد منها .

الجزء الثاني : التطبيقي : سنحاول الاقتراب ميدانيا أكثر في القرض العقاري لمعرفة تقنيات منحه و شروطه و معرفة مدى تعاون البنك مع الأفراد.

و البنك الخارجي الجزائري **BEA** و هذا لمدى معرفتنا بدوره الهام في منح القروض خاصة في النظام البنكي عامة فهو من أهم البنوك في الجزائر.

الفصل الاول :البنوك والقروض

تمهيد:

إذا كانت الودائع المصدر الرئيسي لأموال البنوك، فإن القروض هي الاستخدام الرئيسي لتلك الأموال، عملية الاقراض للعملاء هي الخدمة الرئيسية التي تقدمها البنوك وفي نفس الوقت المصدر الاول لربحها ولذلك هناك اعتبارات يجب مراعاتها عند منح القروض بأنواعها المختلفة. وفي هذا الفصل سنتطرق إلى الإطار النظري للبنوك والقروض الذي هذا الاخير هو أساس مذكرتنا، وعليه قمنا بتقسيمه إلى مبحثين رئيسين على النحو التالي:

المبحث الاول: ماهية البنوك

المبحث الثاني: مفاهيم حول القروض

الفصل الاول :البنوك والقروض

المبحث الأول: ماهية البنوك

المطلب الأول: تعريف البنوك ووظائفها

1- تعريف البنوك:

البنك هو كلمة ايطالية الاصل "بانكو" تعني مصطبة وكان يقصد بها في البدء المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملية، ثم تطور المعنى فيما بعد لكي يقصد بالكلمة المنضدة التي يتم فوقها عد وتبادل العملات، ثم اصبحت في النهاية تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة وتجرى فيه المتاجرة بالنقود. (1)

البنك هو مؤسسة مالية نقدية، تهدف إلى تجميع أموال وودائع كحاجة للتعامل بها من قبل أشخاص سواء كانوا مستثمرين أو أفراد عاديين و ذلك عن طريق اقتراضها وفقا لشروط محددة، فنشاط البنك لا تنتهي مهمته عند هذه العمليات بل اكثر من ذلك بحيث يساهم في الاستثمار في الاوراق المالية أي أنه يلعب دور الوسيط بين المتعاملين الاقتصاديين، من هنا نستنتج أن للبنوك أهمية كبيرة في إنعاش اقتصاد بلد ما عن طريق تدعيم المشاريع الاستثمارية و بالتالي تنشيط المؤسسات المالية والاقتصاد الوطني ككل (2) ، كما يعرف البنك على أنه مؤسسة مالية وسيطة تتعامل بأدوات الائتمان المختلفة القصيرة ، المتوسطة والطويلة الأجل في كل من سوقي النقد والمال ،كما أنها تؤدي دور الوسيط بين المقرضين و المقرضين بهدف تحقيق الربح . (3)

2-وظائف البنوك:

تتلخص في وظيفتين أساسيتين منها الظاهرة وأخرى ضمنية.

¹: شاكور القرويني، "محاضرات في اقتصاد البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2008، ص: 24

²: الطاهر لطرش، "تقنيات البنوك"، ديوان المطبوعات، الطبعة الثانية، الجزائر 2003، ص: 26

³: M.Lasfer، "Les institutions financières"، ISGP, 1990, P : 08

2-أ-الوظائف الظاهرة للبنك: تتلخص في 3 وظائف اساسية: (4)

1-جمع الودائع (قبول الودائع): تعتبر الودائع المصدر الاساسي للبنك حيث أن مجمل أموال البنك هي عبارة عن ودائع الافراد ورجال الاعمال والمؤسسات وتنقسم الى 3 أنواع وهي:

ا-ودائع تحت الطلب: هي تلك الودائع التي تودع لدى البنوك دون قيود وشروط حيث يكون لأصحابها الحق في سحبها جزئيا او كليا في اي وقت بإصدار الشيك، ولا يدفع البنك فائدة على هذه الودائع.

ب-ودائع لأجل: هي تلك الودائع التي تودع لدى البنوك ولا يكون لأصحابها الحق في السحب الا بعد انقضاء المدة المحددة ويحصل صاحب الوديعة على فائدة.

ج-ودائع تحت اشعار: لا يمكن لأصحاب هذه الودائع سحبها الا بإشعار من البنك حسب المدة الزمنية المتفق (5)

2-تقديم القروض: يحقق البنك أرباحا عن طريق ممارسة نشاطه المتمثل في منح القروض والائتمان لتمويل الاستثمارات كما هو معلوم يحتفظ البنك بنسبة السيولة لمقابلة متطلبات المودعين كما يعمل على خلق التوازن بين الربحية والسيولة.

3-فتح الاعتماد: في هذه الوظيفة يقوم البنك بوضع مبلغ من المال في الحساب تحت تصرف العميل حيث بإمكانه السحب منه كلما استلزم الأمر وذلك في حدود القيمة وسعر الفائدة بإعلام العميل إبتداءا من تاريخ السحب وينقسم الاعتماد الى 3 أنواع:

أ-الاعتماد البسيط: ويسمى أيضا اعتماد الصندوق وهي التي بموجبها يتعهد البنك بتقديم المال للزبون مقابل وعد بالتسديد مع الفائدة ومنها اعتماد بريد الواردات، تسهيلات الصندوق، بطاقة

4: الطاهر لطرش، "تقنيات البنوك"، المرجع سبق ذكره

5: خالد أمين عبد الله، "العمليات المصرفية"، دار وائل للنشر، الأردن 1998، ص:26

الاتئمان وحالات خاصة هي قروض شخصية.

ب-الاعتماد بالقبول: ويسمى كذلك الاعتماد بالتعهد وهو اعتماد يقدم فيه للبنك وثيقة وضمانة عوض المال ويتم ذلك عند قيام العميل بسحب كمبيالة على الصندوق حيث يوقعها هذا الأخير وتصبح هذه الكمبيالة قابلة للتحويل من أي مصرف اخر.

ج-الاعتماد المستندي: يأخذ شكل وثيقة مصرفية يرسلها البنك إلى بنك اخر في الخارج بناء على طلب من الاعتماد قيمة البضائع عندما يقدم إلى بنكه مستندات هذه البضاعة التي تم شحنها بالشروط المتفق عليها في العقد، ويقوم بنك البائع بالتسديد ويرسل المستندات إلى البنك الأصلي فاتح الاعتماد، هذا الأخير يسدد ثمن البضاعة إلى بنك البائع فور استلامه المستندات.

2-ب-الوظائف الضمنية للبنك: يمكن تلخيصها فيما يلي:

ا-البنك أمين الصندوق: (6)

يستجيب لحاجات الزبائن المختلفة من تغطية حسابات الودائع، وكذا تحقيق تحصيل و القيام بتحويلات الأموال عن بعد، ويقدم النصائح للزبائن وينفذ الدراسات المالية وهذا شرط أن تكون له مسؤولية في نتائج ذلك بالتزام قانوني.

ب-البنك منشئ للنقود: عندما يشارك البنك في تمويل الاقتصاد الوطني فإنه يعمل دون شك لمنح القروض ويلقي ودائع فتخلق نقود غير تلك التي يصدرها البنك المركزي وإنما نقود كتابية وأخرى دفترية.

ج-خصم الأوراق التجارية: (7)

د-الأنشطة التجارية في البورصة (بيع وشراء الأوراق التجارية).

6: طلعت أسعد عبد الحميد، "أساسيات إدارة البنوك"، مكتبة عين الشمس، مصر 1998 ص: 52

7: خالد أمين عبد الله، "العمليات المصرفية"، المرجع سبق ذكره، ص: 27

ه-التعامل بالعملات (بيع وشراء العملات).

و-تقديم خدمات استثمارية للعملاء.

ي-تمويل التجارة الخارجية.

المطلب الثاني: أنواع البنوك وطبيعة عملها

1-أنواع البنوك:

أ-البنوك المركزية: يعتبر منشأة مصرفية لا تضع الربح في اعتبارها بقدر ما تهدف الى دعم النظام النقدي والاقتصادي في الدولة. ويجب أن يكون ملكا للدولة يجب أن: بنك الدولة < بنك البنوك < بنك الإصدار. كما أنه أداة إشراف ومراقبة وتتخلص وظائفه:

-تنظيم العملة وفقا لمتطلبات الاعمال والجمهور

-إنجاز الاعمال المصرفية العامة وخدمات الوكالة للحكومة

-الاحتفاظ بالاحتياطيات النقدية للمصارف التجارية ومراقبة الائتمان

-تسوية أرصدة المقاصة وتقديم تسهيلات لإجراء التحويلات (8)

ب-البنوك التجارية: تعرف البنوك التجارية ببنوك الودائع أو الائتمان وهي عبارة عن مؤسسات ائتمانية ملكية خاصة أو عامة هدفها تحقيق أكبر ربح خلال المتاجرة بالأموال وتتمثل وظائفها: قبول الودائع ومنح القروض والاعتماد، خصم الأوراق التجارية وإصدارها، تقوم بوظيفة الاستثمار، الائتمان المقدم للتجارة الخارجية.

⁸ Michelle de mourgues، "la Monnaie : Système financière et théorie monétaire"، 3ème édition :

Economica، Paris ,1993،P : 15

ج-البنوك الشاملة: تعرف على أنها تلك الكيانات المصرفية التي تسعى دائماً نحو تنويع مصادر التمويل وتعبئة أكبر قدر ممكن من المدخرات من كافة القطاعات وتوظيف مواردها وتفتح وتمنح الائتمان المصرفي لجميع القطاعات كما تعمل على تقديم كافة الخدمات المتنوعة والمتجددة ويتحدد دورها في كونها بنوكاً تقوم بأعمال البنوك أي أنها ليست متخصصة. (9)

د-البنوك العقارية: تهتم هذه البنوك بتمويل أنشطة البناء والتشديد والمساهمة وتقديم هذه المصارف قروضا وتسهيلات للمواطنين بهدف إنشاء المساكن والعمارات وغالبا ما تقدم قروضا لأجل طويلة تتجاوز 10 سنوات.

ر-البنوك الاستثمارية: وتسمى بنوك الائتمان متوسطة أو طويلة الأجل ويشمل عملها في توجيه الأموال لمن يسعى لتجديد أو تكوين رأسمال ثابت، حيث أن هذه الأموال غير قابلة للطلب من طرف المودعين، كما أنها تساهم في تمويل المؤسسات ذات طابع توسعي أو استثماري. (10)

ه-بنوك الاعمال: تتمثل مهام هذه البنوك في تمويل دورة استغلال المؤسسات وكذا تمويل الاستثمارات وكذا المساهمة في المشاريع الكبرى ذات الأجل الطويلة.

و-مؤسسات الادخار والتوفير: وتتمثل وظيفتها في جمع مدخرات الافراد والتي تكون غالبا مستحقة عند الطلب.

ي-شركات التأمين: وهي منشآت مالية تمارس أنشطة وفعاليات مختلفة تتمثل بالدرجة الأساسية في التأمين على الحوادث، وتقديم خدمات اجتماعية متميزة من حيث مساهمتها في تغطية المخاطر المؤمن عليها أي تعويض عن الخسائر المحققة كما يعيد الحياة للوحدات الاقتصادية. (11)

9: خالد أمين عبد الله، "العمليات المصرفية"، المرجع سبق ذكره، ص: 21

10 عقيل جاسم عبد الله، "النقود والمصارف"، دار المجد اللاوي، عمان 1999، ص: 233

11: فلاح حسن الحبشي، "إدارة البنوك"، دار وائل للنشر، 2000، ص: 45

2- طبيعة عمل البنوك:

من المعروف أن البنك يتاجر بأموال المودعين وهذا يعني أن أمواله أي رأسماله عند (التأسيس + الاحتياطي + أرباح متراكمة) لا يشمل إلا جزءا بسيطا من مجموع الأموال التي يتعامل بها ويترتب على هذه الحقيقة أي المتاجرة بأموال الغير نتيجتان هما: (12)

أ- الحرص: البنك مؤتمن على أموال المودعين الذين وضعوا ثقتهم فيه وأودعوه أموالهم فهو حريص على تلك الأموال حرصا يمليه المنطق والقانون وهذا الحرص يتمثل في الضمانات.

ب- السيولة: البنك يتعامل بأموال المودعين لذا عليه أن يكون حاضرا لطلباتهم إذا طلبوا سحب ما يرغبونه من ودائعهم وهذا يفسر مبدأ وجوب توفر السيولة الكافية لدى البنوك لمواجهة طلبات السحب الآتية من قبل المودعين. (13)

المطلب الثالث: أهداف البنوك

يسعى البنك كغيره من منظمات الاعمال إلى تحقيق جملة من الأهداف أهمها:

1- الأهداف المالية: (14)

استمرار تحقيق الأرباح وتعظيم معدل الفائدة على الاستثمار، كما يهدف الى المحافظة على بنية معقولة من السيولة أي وجود قدر كافي منها بحوزة البنك تكفيه لمواجهة التزاماته اتجاه العملاء في كل الأوقات ومختلف الديون المستحقة.

2- الأهداف الإنتاجية:

يعمل على تحسين الخدمات المصرفية وتطويرها لمواجهة متطلبات العملاء وتخفيض التكاليف

12: كس تحسون، "الاقتصاد السياسي في النقود والبنوك"، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، الطبعة الثانية، مصر 2004، ص: 147

13: شاكر القزويني، "محاضرات في اقتصاد البنوك"، المرجع سبق ذكره، ص: 28

14: عبد السلام أبو جعفر، "الإدارة الحديثة في البنوك التجارية"، مكتبة النهضة، الاردن 1991، ص: 370

للخدمات المصرفية المقدمة كما يقلل من الوقت الضائع.

أ: الأهداف الخاصة بالبقاء والاستمرار وتجنب الاضرار.

ب: الأهداف الخاصة بالنمو والمحافظة على موارده المالية والبشرية

ج: الأهداف الاجتماعية والبيئية (15)

المبحث الثاني: مفاهيم حول القروض

المطلب الأول: مفهوم القروض وأنواعها

1-تعريف القروض:

القرض هو علاقة اقتصادية وقانونية ذات شكل نقدي عند انتقال القيمة من أشخاص أو مشروعات أو دول معينة الى آخرين وذلك لاستخدامها مؤقتا لقاء تعهد أو وعد بتسديد قيمتها في وقت لاحق وذلك مقابل دفع فائدة ويتضمن القرض على نقطتين أساسيتين هما: (16)

الثقة: يجب أن يكون طالب القرض قادر على التسديد في الآجال المحددة.

الضمانات: تتمثل في الاحتياطات المادية.

إن الائتمان يعني وجود الامان والثقة التي تتحقق لدى كل من الدائن والمدين، والتي ينجم عنها دفع قيمة في الوقت الحاضر والدفع المؤجل لها في المستقبل، هذا يتم من خلال مبادلة سلع أو خدمات نقود لقاء التعهد بالدفع لاحقا، أي أن الائتمان بوجه عام منح فترة من الوقت من قبل الدائن إلى المدين ويتعين على هذا الأخير في نهايتها دفع الدين المستحق عليه إلى الدائن. ومن التعريف يمكن أن نوضح العديد من مضامين القرض والتي هي:

15: منير إبراهيم الهندي، "إدارة البنوك التجارية"، المكتب العرب الحديث، الطبعة الثالثة 2006، ص:10-11-12

16: شاكر القزويني، "محاضرات في اقتصاد البنوك"، المرجع سبق ذكره، ص:90

- الائتمان يتضمن علاقة مديونية تقوم بين طرفين هما الدائن الذي بمنح الائتمان والمدين الذي يكون ملزماً بتسديده. (17)

- الائتمان يرتبط بعنصر أساسي ويقوم عليه وهو الثقة بين الطرفين وبدون الثقة لا يمكن تصور منح الائتمان.

- إن الائتمان ينشأ نتيجة مبادلة ويمكن أن تتخذ شكل سلع وخدمات وفي الغالب نقود كما هو في الوقت الحاضر.

- وجود فترة زمنية تفصل بين نشوء منح الائتمان وتسديده.

كما قال أبو إسحاق النحوي في معنى قوله تعالى: "من ذا الذي يقرض الله قرضاً حسناً" سورة البقرة الآية 245. إن معنى القرض هو البلاء الحسن

2- أنواع القروض

يوجد تصنيفات متعددة لأنواع القروض إذ يمكن تصنيف القروض من حيث الغرض ومن حيث القطاع ونذكرها كالاتي: (18)

- القروض من حيث الغرض: تنقسم القروض من حيث الغرض من استخدامها الى عدة أنواع أهمها:

1- القروض الاستهلاكية: وهي تلك القروض التي يكون الغرض من استخدامها استهلاكياً كإشراء سيارة أو أثاث أو ثلاجة أو تلفزيون إلا أن بعض المصارف لا تحبذ إعطاء قروض للموظفين لشراء مثل هذه السلع المعمرة وذلك لأن قدرة الموظف إجمالياً على الدفع تتوقف على استمراره بالوظيفة حيث يمكن أن تتأثر بإنهاء خدماته أو مرضه، أو نتيجة إصابته

17: فلاح حسين خلف، "النقود والبنوك"، جدار الكتاب العالمي 2006، ص: 623-624-625

18: دا رضا صاحب أبو حمد، "إدارة المصارف"، (مدخل تحليلي معاصر)، الطبعة الأولى 2002، ص: 216-217-218

بحدوث، لذلك فإن المصارف تطلب عادة سعر فائدة أعلى القروض الاستهلاكية لأنها تتضمن درجة مخاطرة أعلى، وقد يكون هذا النوع من القروض بضمان الراتب أو بضمان مجوهرات أو غير ذلك.

2- القروض الإنتاجية: وهي تلك القروض التي يكون الغرض منها إنتاجيا أي لغرض زيادة الانتاج أو زيادة المبيعات كسواء المواد الخام أو شراء آلات لتدعيم الطاقة الإنتاجية للشركة، وتشجيع البنوك المركزية عادة المصارف التجارية على إعطاء قروض لأغراض إنتاجية، لأن ذلك فيه دعم الاقتصاد الوطني.

- القروض من حيث القطاعات الاقتصادية: يمكن تقسيم هذا النوع من القروض الى عدة أنواع وهي:

1- القروض العقارية: تمنح القروض العقارية للأفراد والمشروعات لتمويل شراء أرض أو بناءها أو شراء مبنى، وتكون مدة هذا النوع من القروض عادة لفترة طويلة قد تصل الى أكثر من 15 سنة، وغالبا ما تكون هذه مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو بناءه، وتقوم المصارف المتخصصة (المصرف العقاري) بتقديم هذا النوع من القروض.

2- القروض الصناعية: وهي القروض التي يطلبها الحرفيون والمصانع، ويتم منحها لأجل متوسطة أو طويلة، وذلك وفقا للدورة الصناعية للجهة المقترضة وتقوم المصارف الصناعية بهذه المهمة.

3- القروض الزراعية: هي تلك القروض التي تقدم للمزارعين لشراء بذور أو أسمدة زراعية، حيث تمنح هذه القروض لأجل قصيرة أي الأول من سنة حسب الموسم، ولا شك أن هناك مخاطر عالية لهذا النوع من القروض وذلك لسبب أثر العوامل الجوية بالدرجة الأولى.

3- القروض وفقا لمدتها: وتتمثل في القروض التالية:

أ-قروض قصيرة الاجل: وهي تكون مدتها عادة أول من سنة والتي تستخدم أساسا في تمويل

النشاط التجاري للمنشآت مثل: شراء الخام وهي 3 أنواع: الخصم، اعتمادات الصندوق، الاعتماد المستندي.

ب-قروض متوسطة الاجل: وهي التي يمتد أجلها الى 5 سنوات بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية التي تقوم بها المشروعات مثل: استبدال آلات المصنع بوحداث جديدة.

ج-قروض طويلة الاجل: وهي التي تزيد مدتها عن 5 سنوات والتي تمنح لتمويل مشروعات الإسكان والمشروعات العقارية واستصلاح وبناء المصانع وعادة تخصص منح هذا النوع من القروض بنوك متخصصة والقروض الطويلة الاجل يمكن أن تصل حتى 30 سنة.⁽¹⁹⁾

4-القروض من حيث نوع الضمان: يعد الضمان الوسيلة التي تعطي المصرف تأمينا ضد مخاطر عدم السداد، إذ أنه يساعد المصرفي على استلام حقوقه في القروض عندما يعجز الزبون عن سداه وتنقسم القروض في هذا المجال الى قسمين رئيسيين:

أ-القروض دون ضمانات: فقد يمنح المصرف قرضا لاحد زبائنه الجدد دون أي نوع من الضمانات وذلك اعتمادا على سمعته المالية وعلى قوة مركزه المالي ولا ينبغي التوسع في منح القروض دون ضمانات (على المكشوف)، إذا أنه يمنح في ظروف خاصة كمحاولة لكسب زبون جديد أو الاحتفاظ بزبون جيد إلا أنه في أي حالة من الحالات لا يجذب أن يكون الرض دون ضمان بمبالغ كبيرة.

ب-القروض بضمانات: إن الغالبية العظمى من القروض تكون مصحوبة بضمانات ويطلق على هذه الضمانات اسم الضمانات التكميلية، لأنها تطلب استكمالا لعناصر الثقة الموجودة أصلا وليس بديلا عنها، فبعد التأكد من سمعة الزبون المالية على أنها جيدة، وبعد دراسة مصادر دخل الزبون ومركزه المالي والتأكد من قدرته ومثانته، ويطلب المصرف من الزبون ضمانا تكميليا كما تم ذكره استكمالا لعناصر الثقة المتوفرة في الأساس.

¹⁹: دا رضا صاحب أبو حمد، "إدارة المصارف"، مرجع سبق ذكره، ص: 219

5- القروض من حيث عدد المقرضين: (20)

تنقسم القروض من حيث عدد المقرضين الى نوعين رئيسيين:

أ-قروض يقدمها مصرف واحد: إن الأصل في القرض أن يقدمه مصرف واحد فيفضل المصرف أن يقدم وحده القرض وذلك بهدف الاستفادة الكاملة من الفوائد المتفق على سعرها، وتقوم إدارة المصرف ببذل أقصى جهدها دائما للوصول الى اعلى مستوى للإقراض.

ب-القروض المجمعة: تشير هذه القروض اشتراك أكثر من مصرف لتقديم قرض معين، الذي غالبا ما يكون كبيرا، بحيث لا يستطيع مصرف بمفرده تقديمه، ويتم تأمين مثل هذا القرض بالنيابة عن المقترض عن طريق مجموعة من المصارف المقرضة.

المطلب الثاني: خصائص القروض و ضماناتها

1-خصائص القروض: يتميز القرض بالخصائص التالية:

أ-مبلغ القرض: وهو القيمة المالية التي يتضمنها القرض، ويجب أن يتناسب مع حجم نشاط العميل التجاري لذلك يجب على البنك دراسة حاجة العميل التمويلية وتحديد المبلغ الذي يتناسب مع حجم نشاطه ويؤدي الى تحميل العميل انخفاض قدرته على خدمة دينه بالإضافة الى ارتفاع نفقات التمويل لديه، كما أن منحه مبلغ يقل عن حجم نشاطه يؤدي الى وقوعه في عسر مالي أو يؤدي الى مزيد من طلبات اقتراض العميل.

ب-مدة القرض: هو الاجل الذي بعد نهايته العميل ملزم بتسديد القرض، وتفضل البنوك بشكل عام القروض قصيرة الاجل والتي تسد نفسها بنفسها.

إلا أن البنوك تقدم قرض طويل ومتوسط الاجل وذلك لتمويل شراء الأصول الغالية أو تمويل التوسيع.

²⁰: عبد الحميد عبد المطلب، " البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها"، الدار الجامعية، الإسكندرية 2000، ص:122-125

ج-الفائدة: هي ذلك العائد الذي يتحصل عليه البنك المقترض عند منحه قرض معين، وتختلف حسب مدة القرض ويتحملها المقترض نظرا لتجميد أموال البنك لمدة معينة وكمصدر لتحقيق الربح. (21)

2-ضمانات القروض: يمكن تصنيف الضمانات الى صنفين إما شخصية أو حقيقية

أ-ضمانات شخصية: وهي القروض التي يقدمها البنك الى كفالة شخصية ثابتة سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي وذلك في ضوء الدراسات الائتمانية التي يجريها لهيكل القروض من المقترض وهيكله ولا يقبل الكفالة إلا إذا تبين للبنك حسن سمعة الكفيل ووفائه بالتزاماته وقوة مركزه وقدرته على سداد المديونية في حالة عجز المدين الأصلي ويجب الإشارة في هذا الشأن الى ما يلي:

-أن تغطي الكفالة الصادرة مبلغ القرض والفوائد والمصروفات المتعلقة بالقرض. (22)

-اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأن المطالبة بتفريد الكفالة أو تحديدها في الوقت المناسب أخذاً بالاعتبار تاريخ انتهاء الصلاحية.

-المتابعة المستمرة لمركز الكفيل الى جانب المقترض واتخاذها عدة إجراءات إلزامية للحفاظ حقوق البنك ضد أي تصرف يضر بمركز الكفيل والمدين.

ب-ضمانات حقيقية: يعني الأشياء التي يقدمها المدين المقرض الى البنك الدائن حيث يستطيع أن يستوفي دينه معه أو بيعها عند عجز المدين عن الوفاء في الميعاد، وعلى هذا الأساس فإن البنك عندما يوثق قرض الموجودات يملكها المدين فإنه يحجب تلك الموجودات عن باقي

21: حمزة محمود الزبيدي، "إدارة الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني"، دار الوارقات للنشر والتوزيع، عمان 2002، ص:96

22: حمزة محمود الزبيدي، "إدارة الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني"، مرجع سبق ذكره ص:97

الدائنين، وكذلك مبلغ القرض فقط وهذا ما يدعى "الرهن" وهو عقد بمقتضاه يضع المدين شيئاً ذو قيمة تحت تصرف الدائن ضماناً لتسديد الدين في الاجل المتفق عليه وللرهن صيغتان هما: الحيازي والرسمي العقاري. (23)

المطلب الثالث: أهمية القروض وإجراءات منح القروض

1-أهمية القروض: يعد الائتمان المصرفي في النشاط الاقتصادي في غاية الأهمية لماله من تأثير متشابك ومتعدد الابعاد على الاقتصاد القومي كونه يعتبر من أهم مصادر إشباع الحاجات التمويلية لقطاعات النشاطات الاقتصادية، كما أن منح القروض يمكن البنوك من المساهمة في النشاط الاقتصادي وتطور المجتمع، حيث تعمل القروض على خلق فرص العمل وزيادة القدرة الشرائية التي بدورها تساعد على التوسع في استغلال الموارد الاقتصادية وتحسين مستوى المعيشة وتظهر أهمية القروض المصرفية أكثر في النقاط التالية:

-تعتبر القروض المصرفية المصدر الأساسي الذي تركز عليه البنوك للحصول على إيراداته حيث أنها تمثل الجانب الأكبر من استخداماته ولهذا فإن البنوك تولي للقروض المصرفية عناية خاصة.

-ارتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك يشير دائماً الى تفاقم أهمية الفوائد والعمولات، وما في حكمها كمصدر للإيرادات والتي تمكن من دفع الفائدة المستحقة للموردين في البنوك.

-يعمل القرض المصرفي على تسهيل المعاملات التي أصبحت تقوم على أساس العقود والوعد بالوفاء.

- القروض المصرفية عامل أساسي ومهم لعملية خلق الائتمان والتي ينتج عنها زيادة

23: الطاهر لطرش، "تقنيات البنوك"، مرجع سبق ذكره، ص:165-168

الودائع والنقد المتداول.

-القرض يعتبر كوسيلة لتمويل رأس المال من شخص لآخر وبالتالي فهو يلعب دور وسيط التبادل.

-الاتئمان المصرفي يستخدم للرقابة على المشاريع من طرف الدولة وذلك بواسطة الأرصدة الائتمانية المخصصة لهذا القرض.

-يساعد الائئمان على الادخار ويحد من الاستهلاك. (24)

2-إجراءات منح القروض: تمر عملية منح القروض على عدة مراحل وهي:

أ-دراسة طلبات الإقراض: (25)

عندما يقوم الزبون بتعبئة طلب الإقراض وفقا للنموذج المعد من قبل المصرف، فإنه يتولى تقديمه الى قسم القروض لأجراء الدراسة عليه، وخاصة من حيث الغرض من القرض وفترة السداد، وقد يستدعي الامر إجراء أكثر من مقابلة شخصية مع الزبون للوقوف على الجوانب التي قد لا يغطيها طلب الإقراض، أو حتى القيام بزيارات شخصية من قبل موظفي المصرف الى مقر الزبون طالب القرض.

ب-تحليل المركز المالي للزبون: يتم تحليل المركز المالي لطالب القرض من خلال دراسة القوائم المالية وتحليلها لفترات قد تصل الى ثلاث سنوات أو أكثر، وقد تشمل عملية تحليل المركز المالي للزبون القيام بدراسة بعض النسب كنسب السيولة ونسبة الربحية ونسب المديونية.

ج-الاستفسار عن مقدم الطلب: حيث يتم الاستفسار عن السمعة التجارية للزبون، إما من

24: عبد الحق بوعتروس، "الوجيز في البنوك التجارية"، جامعة المشوري، قسنطينة2000، ص:114-115

25: دا رضا صاحب أبو حمد، "إدارة المصارف"، مرجع سبق ذكره، ص:229,288

خلال الأقسام الداخلية في المصرف أو من عقد اجتماعات مع الزبون، أو من خلال المصارف والبنك المركزي.

د-التفاوض مع الزبون: بعد دراسة المعلومات المجتمعة عن طبيعة القرض ومقدم طلب الاقتراض يقوم المصرف بالتفاوض مع الزبون على شروط العقد التي تتضمن تحديد مبلغ القرض، كيفية صرف وسداد القرض والضمانات التي يحتاج إليها المصرف وكذا سعر الفائدة وغيرها من الشروط.

ه-طلب الضمان التكميلي: في هذا الاجراء يقوم المصرف بالطلب من الزبون بتقديم ضماناته والمستندات التي تثبت ملكيته لهذه الضمانات، بالإضافة الى وثائق التأمين على الأصول المقدمة كضمانات.

و-توقيع عقد القرض: قد يتفق الطرفان على شروط القرض وبنود التفاوض بينهما، وقد لا يتفقان فإذا اتفقا فانهما يقومان بتوقيع عقد أو اتفاقية بينهما تضمن هذه الشروط كافة.

و-صرف قيمة القرض: (26)

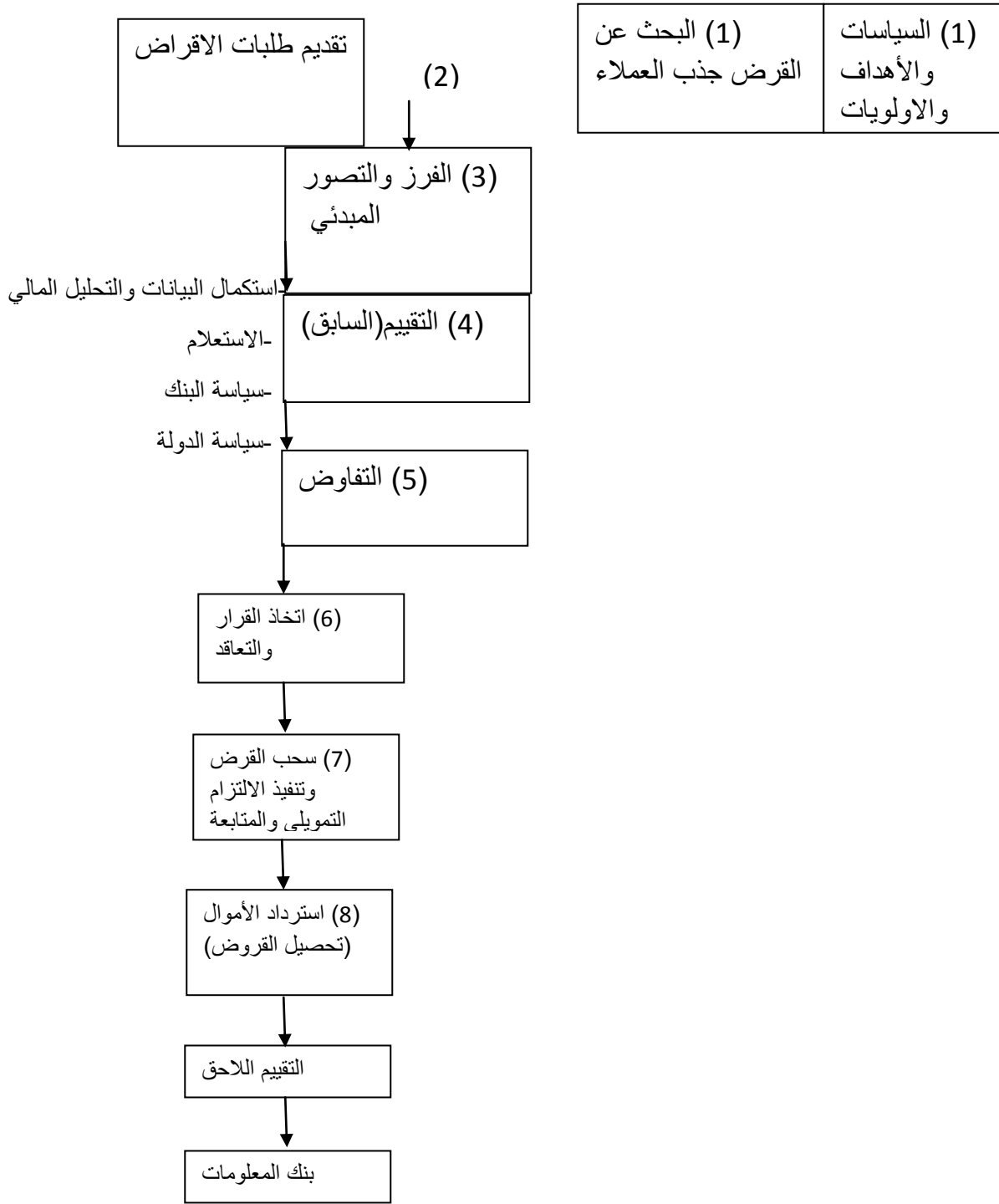
بعد توقيع القرض بين المصرف والزبون مقدم طلب الاقتراض يقوم المصرف بوضع قيمة القرض تحت تصرف الزبون سحب كل المبلغ أو جزء منه.

ي-سداد القرض ومتابعته: يقوم المصرف بتحصيل مستحقاته وفقا لجداول السداد المبينة من عقد القرض الموقع بينه وبين الزبون، ولضمان متابعة عملية السداد فان من الضروري فتح ملف لكل زبون يوضح فيه كافة المستندات الخاصة بالقرض. إن دور المصرف لا ينتهي عند منح القرض بل أنه يمتد ليشمل كذلك متابعة القرض والتأكد من تسديده في الأوقات المحددة. (27)

²⁶: رسالة الماجستير من إعداد: مترفي أمال، "تسيير القروض البنكية القصيرة الاجل"، 2001-2002، ص:3

²⁷: مترفي أمال، تسيير القروض البنكية القصيرة الاجل، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، 2001-2002، ص:3

الشكل رقم (1): خطوات منح القروض



المصدر: عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، مرجع سبق ذكره، ص:134

خلاصة:

ترتكز المهمة الأساسية للبنك في جذب واستقطاب العملاء والمودعين والمقترضين، كما يعتبر البنك المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي الوطني بحيث يساهم في تنمية الاقتصاد عن طريق تقديم رؤوس الأموال على شكل قروض للهيئات والمؤسسات مقابل الحصول على فائدة.

الفصل الثاني: القروض العقارية

تمهيد:

نظرا للتطورات والتغيرات التي تواجه الاقتصاد الوطني، مما جعل البنك يتلاءم مع هذه التغيرات، فلا بد من وجود تقنيات لمنح القروض أهمها القروض العقارية، ويعتمد عليها البنك مع دراسة المخاطر ووسائل الحد منها.

لذلك نتطرق في هذا الفصل الى مبحثين بحيث المبحث الأول نتحدث فيه عن مفاهيم حول القروض العقارية أي تعريفها وبيان طبيعتها القانونية وخصائصها وأنواعها وأهميتها وخطوات منحها أما المبحث الثاني والأخير فيشمل كل من مخاطر منح القرض العقاري و ضماناتها ووسائل الحد منها.

الفصل الثاني: القروض العقارية

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية

المطلب الأول: تعريف القروض العقارية وطبيعتها القانونية

1-تعريف القروض العقارية:

القروض العقارية هي القروض المقدمة الى الافراد والمشروعات لتمويل شراء المباني وإقامة المنشآت. وهذه القروض زادت نسبتها في البلاد الصناعية المتقدمة وخاصة في الولايات المتحدة الأمريكية، وتتميز بارتفاع أسعار الفائدة ولكنها لم تتطور بنفس الدرجة في البلاد النامية حيث توجد مؤسسات عامة او حكومية.

كما يعرف على انها مختلف العمليات المالية التي تهدف الى تمويل الاشغال والاعمال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهية والتي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية –مؤسسة القرض – لصالح القائمين بهذه الاشغال على ان يلتزم هؤلاء تسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة قانونا. (28)

2-الطبيعة القانونية للقرض العقاري: (29)

إن تحديد الطبيعة القانونية للقرض المبرم ما بين الافراد وإن كان بدافع بناء او شراء عقار لا يطرح أي إشكال فهو قرض استهلاكي يخضع لأحكام القانون المدني لكن التساؤل يطرح الطبيعة القانونية للقرض حينما يكون أحد أطرافه شخص معنوي كمؤسسة القرض ويكون الطرف الاخر فيه شخص طبيعي او شخص معنوي من القطاع الخاص يريد اقتناء

28: مصطفى رشدي شبيحة، "النقود والمصارف والائتمان"، الدار الجامعية للنشر، سنة 1992. ص:116

29: مصطفى كمال طه، "أصول القانون التجاري مقدمة الاعمال التجارية والتجار والمؤسسة التجارية والشركات التجارية"، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993، ص:47

ملكية عقارية وعليه ينبغي تحديد طبيعته بالنسبة للمقرض وبالنسبة للمقترض.

أ-بالنسبة للمقرض: إن القرض ليس عملا تجاريا بطبيعته ولكنه يكتسب الصفة التجارية إذا قام به بنك بوصفه من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة ويعتبر القرض عملا تجاريا بالنسبة للبنك ولو كان مضمونا برهن عقاري ويكتسب القرض الصفة التجارية أيضا إذا قام به شخص بهدف الربح. فتعتبر جميع العمليات التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية تجارية ولا خلاف في اكتساب هذه الصفة دائما بالنسبة للبنك أو مؤسسة القرض.

ب-بالنسبة للمقترض: لم يعد هناك شك في التشريع الفرنسي أن القرض العقاري المبرم بين مؤسسة القرض والافراد من القروض الاستهلاكية بالنسبة للمقترض يخضع لتطبيق احكام القانون المدني من جهة والقواعد الخاصة بحماية المستهلك.

-بالرجوع لنص المادة 456 من القانون المدني الجزائري نجدها أدمجت القروض الممنوحة للأفراد من طرف مؤسسات القرض ضمن القسم الخاص بعقود القروض التي ولو كانت قروض مصرفية لأحكام التقنين المدني.

-لكن في الأخير نستنتج بانه يمكن لكل عقد أن يكون تجاري، مدني، أو مختلط فالأمر يتعلق فقط بصفة المتعاقدين وبالهدف أو الغرض الذي يسعون اليه من وراء التعاقد فيكون العقد تجاري كلية إذا كان كل من طرفي العقد تاجر يسعى لتلبية حاجياته التجارية اما إذا كان أحدهما فقط نكون بصدد عقد مختلط.

-عقد القرض العقاري هو إذن من العقود المختلطة فهو تجاري بالنسبة لمؤسسة القرض، ومدني بالنسبة للفرد وعليه يكون الإثبات حر أي بكافة الطرق بالنسبة للمقترض اتجاه مؤسسة القرض وإثبات مقيد أي بالكتابة بالنسبة لمؤسسة القرض اتجاه الفرد أو الطرف المدني.

المطلب الثاني: خصائص القروض العقارية وأنواعها

1- خصائص القروض العقارية:

تتسم القروض العقارية بخاصيتين أساسيتين هما:

* طول اجل استحقاقها حيث قد تمتد آجالها حتى ثلاثين سنة، ويسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله.

* عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو تشييده.

2- أنواع القروض العقارية: (30)

أ-القرض لملكية سكن جديد:

هو قرض طويل الاجل موجه لتمويل شراء سكن جديد من عند المقاولين العقاريين، ويكون فيه:

-المساهمة الشخصية: يجب على الأقل أن يساهم المقترض بنسبة 20% من ثمن السكن، والتسديد يكون إما للبنك أو المقاول. تسدد هذه 3000.000 دج قيمة القرض، قيمة القرض قد تصل الى 80% من قيمة المسكن في حدود لا تتجاوز القيمة في نهاية كل شهر.

مصاريف الإدارة: يدفع المقترض عند حصوله على القرض مبلغا يتمثل في مصاريف لتكوين ودراسة الملف.

ب-قرض لبناء مسكن فردي:

هو قرض طويل الاجل يتم بموجبه تمويل مسكن فردي:

-المساهمة الشخصية: القيام بإنجاز على الأقل 30% من البناء.

قيمة القرض: قيمة القرض قد تصل الى 70% من قيمة المسكن في حدود لا تتعدى 5000.000د.ج.

ج-قرض لشراء مسكن من عند مالك خاص:

هو قرض طويل الأجل موجه لشراء مسكن من عند مالك خاص المساهمة الشخصية: تكون بنسبة 20% من ثمن المسكن.

قيمة القرض: قد تصل الى 80% من قيمة المسكن.

المطلب الثالث: أهمية القروض العقارية وخطوات منحها

1-: أهمية القروض العقارية (31)

إن التعامل مع الخواص فيما يتعلق بالقروض يعتبر ثقافة جديدة يجب تنميتها في المحيط البنكي عندنا في الجزائر, إذ بدون ذلك لا يمكن ترقية الخدمات البنكية و تسهيل المعاملات المالية و من ثم الاستعداد لمواجهة المنافسة الخارجية في ميدان الخدمات المالية و لذلك فإن وضع استراتيجية خاصة لتمويل الخواص أو بالأحرى تمويل قطاع السكن يصبح من الضرورة الملحة, لأن لو اعتبرنا قطاع السكن هو إحدى العوامل الرئيسية في الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي فإن خيار تمويل السكن لن يصبح جدلاً عديم الجدوى , و لكنه خياراً استراتيجياً لا بد لكل مؤسسة مالية أن تساهم في تحقيقه , لان كل سكن منجز يجلب وراءه نشاطات أخرى , بما فيها تحرك العمالة .ومن هذا المنطلق تظهر أهمية هذا القطاع من خلال دوره في امتصاص نسبة معتبرة من البطالة ,كونه يعتمد على عالية كبيرة و بالتالي يعمل هذا القطاع على توفير مناصب الشغل في ميدان التعمير الذي يجلب بدوره مناصب شغل في عدة نشاطات اقتصادية حيوية في البلاد و من خلال أهمية قطاع السكن

³⁰: دار أحمد صلاح عطية، "محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية"، الدار الجامعية لسنة 2002

³¹: مصطفى رشدي شيحة، "النقود والمصارف والائتمان"، مرجع سبق ذكره. ص:118

تبرز أهمية : أهمية القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك الخاصة و العامة كما يلي :

-زيادة النمو الاقتصادي والتخفيض من مشكل البطالة.

-تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط أساسي لكل استقرار سياسي واقتصادي ومن ثم تحقيق النمو الاقتصادي لأي مجتمع.

-ترقية وتطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق.

-إنعاش قطاع السكن والعمل للتقليل من حدة أزمة السكن.

2-خطوات منح القروض العقارية:

يمر منح القرض العقاري بعدة مراحل يمكن إيجازها في سبع مراحل رئيسية وتتمثل في النقاط التالية:

1-الفحص الأولي لطلب القرض :يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى صلاحيته المبدئية وفقا لسياسة الإقراض في البنك , و خاصة من حيث غرض القرض و أجل الاستحقاق , و أسلوب السداد و يساعد في عملية الفحص المبدئي للطلب و الانطباعات التي يعكسها لقاء العميل مع المسؤولين في البنك , والتي تبرز شخصيته وقدراته بوجه عام , و كذلك النتائج التي تسفر عنها زيادة نشاط المؤسسة , وخاصة من حيث حالة أصولها وظروف تشغيلها , وفي ضوء هذه الأمور يمكن اتخاذ قرار مبدئي إما بالاستقرار في إكمال دراسة الطلب أو الاعتذار عن قبوله مع توضيح الأسباب للعميل حتى يشعر بالجدية في معاملة طلبه.

2. التحليل الائتماني للقرض: ويتضمن تجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة لمعرفة إمكانية العميل الائتمانية من حيث شخصيته وسمعته وقدرته

على سداد القرض بناءً على المعاملات السابقة، ومدى ملائمة رأس ماله من خلال التحليل المالي بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية المختلفة التي يمكن أن ينعكس أثرها على نشاط المؤسسة.

3- التفاوض مع المقترض: بعد التحليل المتكامل لعناصر المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب بناءً على المعلومات التي يتم جمعها والتحليل المالي للقوائم المالية الخاصة بالعميل، يمكن تحديد مقدار القرض والغرض الذي يستخدم فيه، وكيفية صرفه وطريقة سداده ومصادر السداد والضمانات المطلوبة، وسعر فائدة العمولات المختلفة، ويتم الاتفاق على كل هذه العناصر من خلال التفاوض بين البنك والعميل للتوصل إلى تحقيق مصالح كل منهما.

4- اتخاذ القرار: تنتهي مرحلة التفاوض إما بقبول العميل المتعاقد أو عدم قبوله لشروط البنك، وفي حالة قبول التعاقد يتم إعداد مذكرة الاقتراح الموافقة على طلب القرض والتي عادة ما تتضمن البيانات الأساسية عن المؤسسة طالبة الاقتراض، معلومات عن مديونتها لدى الجهاز البنكي، وموقفها الضريبي، وصف القرض والغرض منه، والضمانات المقدمة ومصادر السداد وطريقته، ملخص الميزانية عن السنوات الثلاث الأخيرة والتعليق عليها ومؤشرات السيولة والربحية، والنشاط والمديونية والرأي الائتماني والتوصيات بشأن القرض وبناءً على هذه المذكرة يتم منح القرض أو الموافقة على منحه من السلطة الائتمانية المختصة.

5- صرف القرض: يشترط لبدء استخدام القرض توقيع المقترض على اتفاقية القرض وكذلك تقديمه للضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات والالتزامات التي ينص عليها اتفاق القرض.

6- متابعة الرض والمقترض: الهدف من المتابعة هو الاطمئنان على حسن سير المؤسسة وعدم حدوث أي تغييرات في مواعيد السداد المحدد وقد تظهر من خلال المتابعة أيضاً

لبعض التصرفات من المقترض والتي تتطلب اتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهتها للحفاظ على حقوق البنك أو تتطلب تأجيل السداد أو تجديد القرض لفترة أخرى.

7-تحصيل القرض: يقوم البنك بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه، وذلك إذا لم تقابله أي من الظروف السابقة عند المتابعة. (32)

في حلة عدم الدفع يطلب المحضر القضائي المخول بأمر المحكمة من المحطمة إشهار الامر بالحجز خلال مدة شهر واحد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا. (33)

-يعد هذا الاجراء حزا للممتلك موضوع الرهن القانوني.

-يجب أن تتم عملية إشهار البيع بالمزاد العلني للممتلك المحجوز بالمحافظة العقارية طبعاً للتشريع المعمول به.

المبحث الثاني: ضمانات القرض العقاري والمخاطر المترتبة ووسائل الحد منها

المطلب الأول: ضمانات القرض العقاري

يؤسس رهن عقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شراؤه وكذلك بالنسبة للأراضي والمساكن في حالة البناء أو التوسيع أو التهيئة، وكذلك التأمين على العقار. (34)

ولتحصل البنوك ديونها في حالة الرهن العقاري تدخل المشرع بإجراءات خاصة في المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 3 أفريل 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى. او هكذا في حالة عدم وفاء المدين بالتزامات وديون في التاريخ المحدد يعاين محضر قضائي ذلك بطلب من الممثل

32: محمد صالح الحناري، " المؤسسات المالية، البورصة والبنوك التجارية "، الدار الجامعية، القاهرة 1998، ص: 273-280-281

: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 132-06 المؤرخ في 3 أفريل 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج.ر 21 المؤرخة في 2006/04/05³³

34: المادة 03 من المرسوم التنفيذي 132/06 السالف الذكر

المؤهل للبنك ويبلغ المحضر القضائي اذارا بالدفع للدائن لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد.

-وعند عدم الدفع في أجل شهر واحد، يبلغ إذار ثاني للدفع للمدين، ويحدد له أجل ثاني مدته 15 يوما، قبل اللجوء الى المحكمة المختصة وعند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء الاجل الأخير، يتقدم الممثل القانوني للبنك ضد المدين العاجز عن الوفاء طلب الى المحكمة المختصة للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ اجراء الحجز العقاري وتتضمن العريضة ما يلي:

*التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وكذا تعيين ممثلها المؤهل قانونا.

* هوية المدين.

*تعيين العقار المثقل بالرهن العقاري.

*مبلغ الدين وأجل استحقاقه. (35)

-ويلق بالطلب:

*اتفاقية القرض المبرمة بين البنك والمؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وزبونها.

*نسخة مت جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة القانونية.

*نسخة من الاعذارين بالدفع.

-يبلغ الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية

35: المادة 04 من المرسوم التنفيذي 132/06 السالف الذكر

المدين عن طريق محضر قضائي، السند الممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة إثر العريضة مع أمره بالدفع في الحال.

المطلب الثاني: مخاطر منح القروض العقارية

للأخطار مصادر مختلفة منها ما هو مرتبط بالظروف الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية، ومنها ما له علاقة مباشرة بالمؤسسة الطالبة للقروض ومنها كذلك ما له علاقة بعملية تسيير البنك، ومن أهم المخاطر نذكر ما يلي:

1- خطر سعر الفائدة: هو الخطر الذي يتحمله البنك من جراء منحه قروضا بمعدلات فائدة ثابتة، ونظرا للتطورات اللاحقة بهذه المعدلات ينعكس الامر على وضعية البنك ويشكل هذا النوع من المخاطر خطورة كبيرة بالنسبة للبنك كون أن معظم التحويلات الممنوحة طويلة المدى فالفرق بين معدلات الفائدة من سنة الى أخرى يؤثر على مردودية البنك حيث يمكن أن يرتفع معدل الاقتراض بالتالي تحدث الخسارة.

2- خطر سعر الصرف: هذا الخطر ناجم عن الخسارة الممكن أن تحدث خلال التغيرات المختلفة لسعر الصرف للعملات نسبة الى العملة الأجنبية المرجعية للبنك.

3- خطر السيولة: يتحقق خطر السيولة في حالة عدم استطاعة البنك في وقت معين من نشاطاته أن يقابل التزامه أو آجال دفع القروض التي استنفها من السوق النقدية أو المالية بسيولة حالية إلا بعد القيام بعملية البيع أي تحقق لأصوله من خلال هذا الاستعراض يمكننا استنتاج أن خطر السيولة يرتبط ارتباطا وثيقا بالوضعية الخاصة بالبنك أي الحالة الصافية له ومن جهة أخرى بالوضعية الخارجية للأسواق المالية وإمكانية حدوث هذا الخطر يتحقق في الحالات التالية:

* سحب كبير للودائع من طرف المودعين.

* تذبذب صورة البنك أي عدم وضع الثقة فيه من طرف محمل منشطي الساحة المالية

*حدوث أزمة سيولة خانقة تؤدي الى تدهور الوضعية المالية للبنك.

ففي هذه الحالة يجد البنك نفسه مرغما الى التوجه نحو السوق النقدية من أجل إعادة خصم أوراقه وهذا يؤدي البنك الى تحمل معدلات فائدة مرتفعة.

في حالة عدم إمكانية إعادة الخصم فإنه يلجأ الى بنك الجزائر لطلب قرض، وهنا يطبق عليه معدل فائدة أكبر من الذي يطبق على القروض الممنوحة لزيائنه.

4-خطر القرض: هو عجز الزبائن على إرجاع القروض الممنوحة لهم في الأوقات المتفق عليها في العقد وهو من الأساس إفلاس معظم البنوك.

5-خطر السوق: وهي المخاطرة التي تنتج عن التغير العكسي أو عدم الاستقرار لعوامل السوق المتمثلة في سعر الفائدة وسعر الصرف.

المطلب الثالث: وسائل الحد من مخاطر منح القروض العقارية

تتنوع المخاطر المتعلقة بعملية الإقراض ولذلك البنوك تبذل جهودها بهدف تحديد هذه الاخطار والتخفيف من أثارها قدر الإمكان وذلك بوضع الضوابط التي تحمي أموال البنك وحقوقه عن طريق: (36)

1-دعم أنظمة العمل: عملية منح القروض تتطلب تقييم المركز المالي للمقترض ومقدرته على الوفاء والغرض من التمويل ومصادر سداده والضمانات المقدمة هي الأساس في تحليل المخاطر ومحاولة السيطرة عليها. حيث تأتي عملية متابعة القرض حتى تمام السداد بهدف الحفاظ على حقوق البنك. وللحفاظ على نجاح البنك الوصول الى قرارات سليمة على نحو مرض وتفادي أخطاء العاملين سواءا كانت مقصودة أو لا، مرتبط بسلامة أنظمة

³⁶: عبد الحق بوعتروس، "الوجيز في البنوك التجارية"، المرجع سبق ذكره، ص:49-50

العمل وبمدى كفاية الرقابة الداخلية وللوصول الى كل هذا بمراعاة ما يلي:

-تحديد اختصاصات اعتماد التسهيلات الائتمانية بدقة.

-تجزئة العمل على مراحل وعدم تركيز مسؤولية إنجاز عملية بكفاءة حلقاتها في يد شخص واحد.

-وضع التنظيم الداخلي على نحو سهل معه اكتشاف أي خطأ أو تلاعب بطريقة تلقائية.

-الاحتفاظ بسجلات وملفات ائتمانية منظمة والعمل على تجديد الاستعلامات من المدنيين بصفة دورية.

-المراجعة المستمرة لمراكز المدنيين والضمانات لدى تنفيذ القروض وفقا للشروط الصادرة في شأنها.

2- الحد من التوسع الائتماني: يسعى التوسع الائتماني الى تحقيق المزيد من الربح وهذا ما يؤدي الى مخاطر التضحية بالسيولة الواجب توفرها، وعدم تعريض البنك لمخاطر السيولة، لذا يجب على البنك أن يضع حدا أقصى لقروضه وذلك لأخذ في الاعتبار التوفيق بين عاملي السيولة والربحية مع توزيع محفظة القروض بين قروض قصيرة الاجل والقروض طويلة الاجل لتخفيض من المخاطر التي ترتبط بأجل استحقاق القروض.

3-الحصول على الضمانات: يطلب البنك من المقترض ضمانات لتدعيم مركزه المالي فقد يرى أنه بالرغم من قدرة المؤسسة على تحقيق الربح ونجاحها في أعمالها إلا أن رأسمالها غير مناسب مع حجم نشاطها، ومن ثم يشترط البنك أن يقدم العميل ضمانا مناسباً حتى يكون جديراً بالقرض. وتكون هذه الضمانات أما عينية كالرهن العقاري أو من الضمانات الكفالات الشخصية ككفالة أحد الشركاء.

4-التأمين على الضمانات: تحاول البنوك تفادي الاخطار التي قد تتعرض لها الضمانات

المقدمة من المقترضين، ولذلك تطلب البنوك من المقترضين التأمين على هذه الضمانات ويكون المستفيد هو البنك، أو يقوم البنك بنفسه بالتأمين على هذه الضمانات وتحميل المقترض قيمة الأقساط.

5-التأمين على الائتمان: ويأخذ عدة صور منها التأمين ضد إعصار المدنيين والتأمين على الكمبيالات والتأمين على ائتمان التصدير.

6-نظام تجميع مخاطر الائتمان: قد تقدم البنوك تسهيلات ائتمانية لبعض العملاء بما يتجاوز مقدرتهم المالية وذلك لعدم معرفة هذه البنوك التزامات هؤلاء العملاء تجاه البنوك الأخرى، لذلك اتجهت النظم المصرفية في كثير من الدول الى إيجاد نوع من التعاون بين البنوك يتمثل في انشاء هيئة مركزية تقوم بتجميع التسهيلات التي يحصل عليها كل مقترض من الجهاز المصرفي وموافاة باقي البنوك بهذه المعلومات.

7-أقسام المخاطر مع الغير: وذلك بمساهمة بحصص مناسبة في عدد كبير من القروض بالتعاون مع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى ومن ثم يتقاسم البنك مخاطر القروض معها، بدلا من تحملها بمفرده في حال عجز المقترض عن الوفاء بالتزاماته. (37)

8-تدريب موظفي الائتمان: إن قلة الخبرة بالنسبة لموظفي الائتمان وعدم تدريبهم وتوجيههم التوجيه الصحيح قد تؤدي الى إعطاء تسهيلات ائتمانية بدون إجراء دراسة كاملة وصحيحة عن أوضاع الحاصلين عليها مما ينتج عنه ارتفاع في القروض الهالكة في البنك، وحتى يتجنب البنك يقوم بدراسة مالية دقيقة وأكبر قدر من المعلومات الدقيقة وفي الوقت المناسب.

9-قصر مدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة: فكلما قصرت مدة التسهيلات الائتمانية التي يمنحها البنك كلما انخفضت المخاطر وبالتالي شعور إدارة البنك بالاطمئنان أكثر، فالقروض طويلة

³⁷: نفس المرجع السابق ص:51

الاجل قد تؤثر على البنك وعدم شعوره بالاطمئنان لأن الظروف الاقتصادية تتغير والتطورات
التكنولوجية لأن المدة طويلة.³⁸

³⁸ شقيري نوري موسى وآخرون، "إدارة المخاطر"، دار المسيرة للنشر والتوزيع، +الطبعة الأولى، عمان،
ص:110،111،113،112.

خلاصة:

ترتكز المهمة الأساسية للبنك في جذب واستقطاب العملاء والمودعين والمقترضين، وهذا ما جعل القروض العقارية من أهم القروض حيث مشكل السكن يبلغ أهمية كبيرة حيث قمنا بعرض المخاطر ووسائل الحد منها ويبقى دور البنك هو أكثر فعالية في منح مثل هذه القروض وبصفة قانونية

الفصل الثالث: دراسة عملية منح قرض عقاري لدى البنك الخارجي الجزائري (B.E.A)

تمهيد:

بذلت السلطات الجزائرية بعد الاستقلال مباشرة كل ما في وسعها لاستعادة مجمل حقوق سيادتها في ذلك حقها في إصدار النقود وإنشاء عملة وطنية، فباشرت بإنشاء نظام بنكي جزائري سواء عن طريق تأميم الفروع البنكية الأجنبية أو عن طريق تأسيس بنوك جديدة لتحقيق تلك الأهداف المسطرة للتمويل، وبالتالي تم إنشاء البنك الخارجي الجزائري.

فمن خلال هذا المبحث سنتطرق إلى تعريف ونشأة البنك الخارجي الجزائري ووكالة ومستغنام كذا أهم المهام والوظائف التي يقوم به هذا البنك، والهيكل التنظيمي له ودراسة حالة منح قرض عقاري لدى هذا الأخير.

الفصل الثالث: دراسة عملية منح قرض عقاري لدى البنك الخارجي الجزائري

المبحث الأول: نظرة عامة حول البنك الخارجي الجزائري

المطلب الأول: نشأة وتعريف البنك الخارجي الجزائري (B.E.A)

أنشأ البنك الخارجي الجزائري في 01 أكتوبر 1967 برأسمال قدره 20 مليون دينار جزائري، وقد مر بعدة مراحل خلال تطوره، فلعب دور التسهيل (تقديم القروض)، والتنمية في مجال التخطيط الوطني والعلاقات الاقتصادية والمالية بين الجزائر والدول الأخرى، وتمثل دوره الأساسي في القيام بكل العمليات البنكية بين المؤسسات الصناعية الكبرى والمؤسسات الأجنبية. وخلال الثمانينات وبفضل تطبيق القانون 88-02 المؤرخ في 12 جانفي 1988 والذي يتعلق باستقلالية المؤسسة، عرف بنك الجزائر الخارجي تغيرات جديدة، وهو يعتبر من البنوك الأولى التي تحولت إلى مؤسسات مستقلة ضمن مرسوم 88-61 في 12 جانفي 1988.

هو مؤسسة حكومية تم إنشاؤها في فترة الاستقلال بعد تأميم البنوك الأجنبية بموجب المرسوم رقم 204/67 الصادر في 01 أكتوبر 1967، ويعتبر بنك ودائع مملوكة للدولة ويخضع للقانون التجاري، مقره الرئيسي في الجزائر العاصمة، كانت مهمته عند إنشائه تمويل التجارة الخارجية أما حاليا فيقوم بعدة اختصاصات كمنح الاعتمادات عن الاستيراد وإعطاء ضمانات للمصدرين الجزائريين لتسهيل مهامهم.¹

¹ - الطاهر لطرش، "تقنيات البنوك"، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.

المبحث الثاني: تقديم البنك الخارجي الجزائري/وكالة مستغانم

سنتطرق في هذا المبحث أولا إلى عرض البنك الخارجي الجزائري ومن ثمة إلى الوكالة التي تم تربصنا على مستواها وذلك بمنح البيانات التي تخص كل من الهيكلية، النشاط التأسيسي، أهم المتعاملين.

المطلب الأول: تقديم البنك الخارجي الجزائري

تعريفه:

يعتبر البنك الخارجي الجزائري بنكا تجاريا، حيث تم إنشاؤه بحسب مرسوم 78/66 بتاريخ 1966/06/13 على شكل شركة وطنية تدير بواسطة القانون الأساسي لها والتشريع التجاري وكذا التشريع الذي يخص شركات التضامن ما لم تتعارض مع القانون الأساسي المنتمي لها ولقد ضم هذا البنك جميع البنوك ذات الأنظمة المشابهة له والمتمثلة في كل من:

-بنك التسليف العقاري الجزائري-التونسي في جولية 1966

-بنك التسليف الصناعي والتجاري في جولية 1967

-بنك باريس الوطني في جانفي 1968

-بنك باريس وهولندا في جوان 1968

ولقد أسس ليعمل كبنك ودائع قصيرة وطويلة الأجل، كما وجد ليكون أداة لتحقيق سياسات الحكومة في التخطيط المالي بوضع القروض على المدى القصير، والمساهمة مع الهيئات المالية الأخرى لوضع القروض الطويلة والمتوسطة الأجل، إذ يقوم الى جانب العمليات المصرفية التقليدية تمويل القطاع الاقتصادي العمومي صناعيا كان أم زراعيا.

يعتبر البنك الوطني الجزائري بحكم الزمن أقدم بنك وطني، إذ يحتوي على ما يقارب 200 وكالة باختلاف فئاتها (الوكالة الرئيسية، وكالة من الصنف أ -وكالة من الصنف ب-وكالة من الصنف ج حيث يتم تصنيف الفئة على أساس: رقم الأعمال، عدد العمال، حجم العمليات...) كما يحتوي على أكثر من مليون ونصف حساب، الشيء الذي يمنحه مكانة رئيسية على مستوى الجهاز المصرفي الجزائري، مما يدفعه للتجديد والحداثة قصد الحفاظ على مكانته وتشريف صورته الخدمائية.

نشاط البنك:

بهدف تحقيق التوازن المالي وسعيا منه لتقليص خطر تركيز محفظته، يتعامل البنك الوطني الجزائري مع عدة زبائن، حيث عمد لتمويل مختلف القطاعات كما قام أيضا بتوزيع أمواله على فترات متباينة بين الأجل القصير والمتوسط من جهة وبين التمويل المباشر (قروض الصندوق) والتمويل الغير مباشر (قروض التوقيع) من جهة أخرى، وتتمثل أهم المؤسسات عموما هي المتعاملة مع: (B.E.A)

المؤسسة العمومية: من أهمها كل من:

-مؤسسة الخطوط الجوية الجزائرية

-المؤسسة الوطنية للنقل بالسكك الحديدية

-المؤسسة الوطنية للكهرباء والغاز

-المؤسسات المختصة في إنتاج وتوزيع المنتجات الصيدلانية

-مؤسسات إنتاج الأجر، الخزف، الألمنيوم...

-مؤسسات استيراد وتقديم خدمات الحاسوب

-المؤسسات المختصة في إنتاج وتسويق الأجهزة الإلكترونية

المؤسسة الخاصة: إذ تتمثل أغليبتها في المهن الحرة، وعموما كالآتي:

-مؤسسة إنتاج العصير (hsalf)

-وكالات السفر

-المطبعات ودور النشر

-فروع التجميل، الحلاقة

-الأطباء العامون، الأطباء المختصين والصيدلة

-الفروع المختصة في تركيب بعض أنواع الأجهزة كالهاتف

-الفروع المختصة في أشغال البناء

-الهيكلية

المطلب الثاني: تقديم وكالة مستغانم

تعتبر وكالة مستغانم وكالة رئيسية بحكم حجم النشاطات والأعمال الذي تحققه وكذا بالنظر لأقدمية فقد ظهرت الوكالة مع ظهور B.E.A وهي بدورها تتعامل مع عدد الزبائن والقطاعات إذا تقوم باتخاذ القرارات المتعلقة بمنح القروض وفق لما تخوله صلاحياتها وفيما يلي سنتطرق إلى عرض هيكله وتنظيم الوكالة من ثمة اهم المتعاملين والقطاعات الممولة للملفات المدروسة على مستواها.

هيكله وتنظيم الوكالة:

تحثل الوكالة موقعا جيدا يمنحها وضعية استراتيجية بالمقارنة مع وكالات أخرى مما يعطيها أهمية خاصة فيما يتعلق بالبحث عن مصادر التمويل و ترقية المنتجات و الخدمات البنكية باعتبارها وكالة رئيسية فأنها متكلفة بتشجيع السياسة التجارية للبنك و لديها هيكل استغلال بمدتها من القيام بعدة أنشطة خاصة بالإضافة لتلك المخولة لها و ذلك في إطار معالجة و متابعة العمليات البنكية للوكالة علاقات وظيفية مع المديريات المركزية و علاقات تعاون مع مديريات شبكة الاستغلال في البنك وفيما يخص القرض فإنها تأخذ القرارات التي هي في صلاحيتها و تطرح لأعلى المديران المركزية لقرض الملفات القرض الخاصة بها و التي تتم معالجتها على ذلك المستوى و عموما فإن الوكالة المركزية الموضوعه تحت مسؤولية مدير الوكالة يدعمه مدير مساعد بالتحديد ووظيفة كل واحد منهما على الترتيب حسب التعليمتين رقم 1408 و 1409 من تاريخ 1988/05/15 إن وكالة و بغرض تحقيق الأهداف المسطرة من قبلها لتنفيذ نشاطاتها تعتمد على الهيئات التالية:

التنشيط التجاري: (elaicremmoc noITAMINA)

تتمثل الوظيفة التجارية بشكل عام في البحث المستمر عن سبل تطوير الوكالة يتم ذلك من خلال الجهود المبذولة مباشرة من قبل مديرها والمتجمدة عموما في القيم الآتية:

-وضع مخطط تنفيذ يتوافق مع السياسة التجارية للبنك وكذا متابعة التنفيذ.

-الحرص على التنقل المستمر للمعلومات.

-السهر على جودة الخدمات المقدمة للزبائن.

-وضع تقارير دورية لنتائج نشاطاته.

دراسة وتحليل المخاطر:

هي عبارة عن هيئة تخصص بدراسة وتحليل المخاطر والموضوعة تحت سلطة مدير الوكالة من بين ما تقوم به المهام التالية:

جمع كل عناصر (الوثائق المحاسبية، الاقتصادية، التجارية والشبه الجبائية) الضرورية لتقدير فرصة القرض وتحديد طبيعة وخطوط القرض التي ستمنح كما إن تحليل مجمل الوثائق لا بد أن يكون متبوعا بزيارة لموقع المؤسسة، والحوارات مع المسؤولين عليها.

-إبلاغ المديرية المركزية للقرض بطلبات منح القرض، إعادة تجديد أو بطلبات، تعديل القرض الممنوح للزبائن سواء كانوا من القطاع العام أو الخاص.

-إخطار الزبائن بالقروض الممنوحة.

-إرسال نسخ الموافقة على القروض لمصلحة تسيير الالتزامات المكلفة بمعالجة هذه العمليات.

-المتابعة المستمرة لتطوير المؤسسات الممولة سواء من بعيد أو عن طريق @ لموقع تلك المؤسسات، وكذا تحرير تقارير دورية تخص استعمال تلك القروض.

تسيير الالتزامات:

جهاز للتسيير والتنفيذ وهو مكلف بعدة أعمال من بينها ما يلي:

-تسيير التقارير الموافقة على القروض ومتابعة استعمالها، وكذا جمع للضمانات المرتبطة بها.

-تحرير وإعداد عقود الكفالة في إطار تقارير الموافقة على القروض وكذا متابعة استلام "رفع اليد" الخاصة بها.

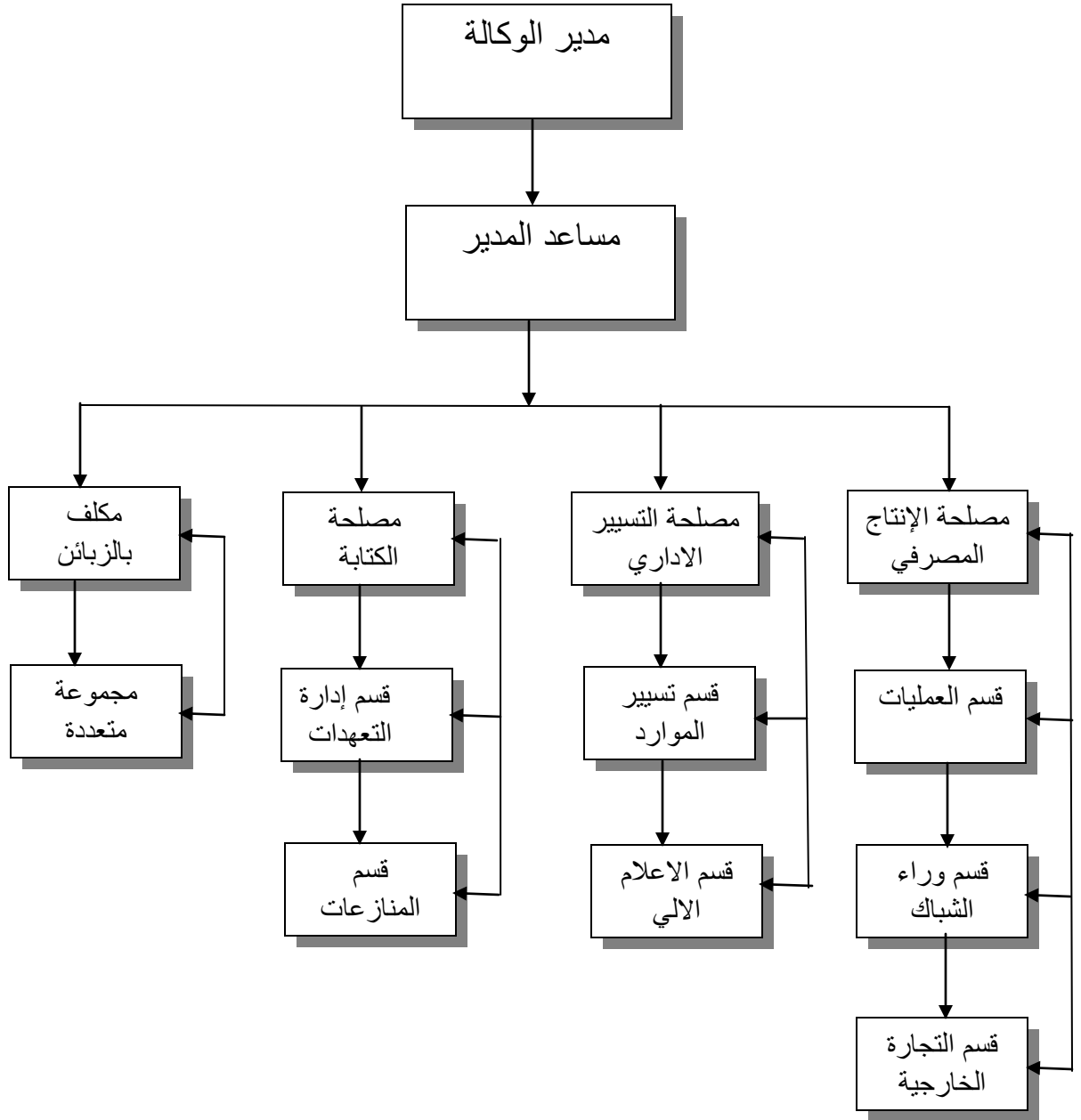
-تدخل بضمانه الاحتياطي وضمان الوفاء أو حتى باتفاقيات القرض مع المراسلين الأجانب لترقية الصفقات التجارية مع الدول الأخرى.

-إعادة تسيير المخازن العمومية أو القيام بشراء وكراء عمليات عقارية غير متصلة بنشاط الشركة أو اتخاذ إجراءات اجتماعية لصالح مستفيديها.

-ينشئ ويضع تحت تصرف المؤسسات المهمة مصلحة خدمة مركزية للمعلومات التجارية في الخارج ومصلحة ترقية العمليات مع الخارج.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للبنك الخارجي الجزائري (B.E.A)

الشكل (1.3) يوضح الهيكل التنظيمي للبنك الخارجي الجزائري (B.E.A)



المصدر: وثائق داخلية لبنك (B.E.A) - وكالة مستغانم

المطلب الرابع:دراسة حالة منح قرض عقاري من وكالة البنك الخارجي الجزائري

-الوثائق المطلوبة:

الوثائق المطلوبة من أجل الحصول على قرض لبناء مسكن تتمثل في :

*وجود دخل شهري دائم أكثر من أو يساوي 180000 بالنسبة للشخص المعنوي

*حساب قيمة القرض حسب ثلاثة معايير وهي :السن؛الدخل؛الوصف التقديري و الكمي لنوعية القرض.

-دراسة الملف :

الشخص طالب القرض تتوفر فيه شروط منح القرض المذكورة سابقا فهو :

1-من جنسية جزائرية

2-سنه لا يتعدى 65 سنة (الشخص عمره 42 سنة)

3-الدخل 5000000

بعد دراسة الملف و اتخاذ الإجراءات اللازمة تأتي بعدها مرحلة اتخاذ القرار ويتم حساب مبلغ القرض كالاتي :

*الوصف التقديري و الكمي :350 مليون

*مبلغ القرض :29620572,22

*سعر الفائدة :6.5

*القسط الشهري :2000000

*مدة القرض : 25 سنة

بعد الموافقة على منح القرض يتم سحب مبلغ من طرف المقترض من الوكالة و يكون ذلك في مدة أقصاها أسبوع واحد.

للإطلاع أكثر انظر الملحق -ي- بصفحاته من 1 إلى 8

خلاصة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع تمكنا من التعرف على ماهية البنوك و التي هي مؤسسات مالية تتعامل بوسائل الائتمان المختلفة كما تؤدي دور الوساطة بين المقرضين و المقرضين بهدف تحقيق الربح وكذلك ماهية القروض وبالأخص القروض العقارية باعتبارها العنصر الأساسي في التنمية الاقتصادية و الإجتماعية .

ومن خلال الدراسة التطبيقية التي كانت في البنك الخارجي الجزائري (وكالة مستغانم) فقد تبين لنا أن البنك يمكنه خضوع مشاريع جديدة خاصة في تمويل القروض بحيث لاحظت كيفية دراسة ملف قرض عقاري الذي تمنحه لعملائها وتحصل في مقابل على مبلغ رمزي في سعر الفائدة والذي تحسبه على أساس المدة و طبيعة القرض و الضمانات و طريقة تسديد القرض .

هذا لايعني أن البنك لا يعاني من مشاكل حقيقية و المتمثلة خاصة في خطر عدم التسديد التي تعاني منه أغلب البنوك لكن البنك الخارجي يعمل جاهدا للوصول إلى أحسن الطرق التي تقلل من مخاطر عدم التسديد كما أنه يعمل على جلب زبائن أكبر خلال السنة .

الخاتمة العامة :

ما يقال عن مشاكل السكن في العالم عموما و في الجزائر خصوصا هو أنها عامل مهم في استقرار المجتمعات و من أسباب ديمومة رقيها و ازدهارها و في هذا الصدد كانت القروض العقارية الوسيلة الأنجح بيد الحكومات و الدول للقضاء أو التقليل من حجم الطلب و امتصاص العجز.

الجزائر منذ الاستقلال و هي تحاول جاهدة السير في المنهج بمختلف الوسائل على أساس ان التمويل هو الحل لهذا المشكل و ذلك من خلال الميزانيات الموحدة لإنجاز برامج سكنية أو من خلال أجهزة مساعدة لتساهم و بالموازاة مع مساهمة القطاع البنكي و الافراد في اقتناء السكن الفردي.

من خلال هذه المذكرة حاولنا رصد ما يحيط بها : النوع من التمويل و هو القرض العقاري و ما أنجز في هذا الصدد من قبل الحكومة , و هذا ما جاء في معرض الفصل الأخير عن القرض العقاري للخواص لمنتوج لدى البنك الخارجي الجزائري الى جانب المتوجات الاخرى و هذا المنتوج وهر يأخذ حصة من التمويل في الوكالة التي قمنا بالدراسة الميدانية حيث يتضح من خلال الأرقام أن هذا النوع من القروض يأتي من المرتبة الثانية.

ان لاحظ أن التمويل في هذا المستوى أصبح في هذه الوكالة ووكالات أخرى لنفس البنك و بنوك أخرى و من أهم المنتوجات الارتكازية و التي بواسطتها تحقق البنوك هوامش الربح تمكنها من البقاء على الساحة.

و عن افاق تنمية هذا النوع من التمويل , فان البنك الخارجي الجزائري يركز كثيرا على توفير كل الظروف المناسبة لتلبية الطلب الموجود بكثرة , هذه تستمد الوسائل من الأغلفة المالية المبرمجة في ميزانية البنك الى الموارد البشرية التي يجب توفيرها لتوسيع رقعة الوكالات التي تقدم المنتوج و عددها محدود في بعض الولايات , هذه تساهم الموارد في السرعة الاستجابة للطلب و في أوقات قياسية وفي سياق آخر هناك اتفاقيات سيرمها البنك قريبا ز ما يسمى بمشروع المساعدة التقنية التنمية القرض العقاري في الجزائر حيث تقوم بتوفير حلول على 3 مستويات :

- 1- تنمية المحيط القانوني و الإداري للقرض العقاري.
- 2- المساعدة الاستراتيجية للبنوك و باقي المتدخلين في هذا المجال.
- 3- التكوين في مجال القرض العقاري , الأمر الذي سيوفر عما قريب كفاءات تدفع الى الامام بهذا التمويل , وفي هذا الصدد تعتبر المدرسة العليا للمصرفة نواة حقيقية لتلبية هذا الانشغال.

وهذه بعض النقائص التي تعاني منها الوكالات و على لسان مسؤوليها يمكن تلخيصها فما يلي :

أ - على مستوى الداخلية :

- ويتعلق الأمر بصعوبة الاجراءات و طول مدتها لإجراءات الرهن خامة و قرار منح المساعدة المالية الأجهزة المساعدة نفسها الخ.
- الهيكل التنظيمي للبنوك لا يسمح بالمرونة اللازمة في اتخاذ القرار.
- امكانيات مادية و بشرية محدودة.

ب على مستوى الخارجي :

- اجال طويلة بالنسبة لتسديد هذا النوع من القروض.
- ملفات التأمين معقدة و صعبة الالتزام بها.
- علاوة التأمين مرتفعة نوعا ما.

أما على مستوى العقار فهو الاخر يعتبر مشكل من أهم الاولويات المتكفل به في الأجل القريب.

أما عن الميدان التشريعية فتجدر الاشارة خصوصا الى :

- التأطير التشريعي و التنظيمي مازال بحاجة الى تطوير خاصة ما يتعلق بحق الملكية و الاشهار العقاري.

و هذه الملاحظات هي نفسها موضوع اقتراحات يجب أن تأخذ بعين الاعتبار من أجل الوصول بهذا النوع من التمويل الى مصاف الدول المتطورة.

قائمة المراجع :

أولاً- الكتب بالعربية :

- 1 - أحمد صالح عطية "محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية" الدار الجامعية لسنة 2002.
- 2 - حمزة محمود الزبيدي , ادارة الائتمان المصرفي و التحليل الائتماني , دار الورق للنشر و التوزيع , عمان 2002.
- 3 - خالد أمين عبد الله, العمليات المصرفية, دار وائل للنشر, الأردن 1998.
- 4 - رضا صاحب أبو حمد "ادارة المصارف" , مدخل تحليلي كمي معاصر, الطبعة الأولى 2002.
- 5 - س.حسون, الاقتصاد السياسي في المنقود و البنوك , المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر, الطبعة الثانية , مصر 2004.
- 6 - شاكر القزويني , محاضرات في اقتصاد البنوك , ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2008.
- 7 - مشقيري نوري موسى و آخرون , ادارة المخاطر, دار المسيرة للنشر و التوزيع الطبعة الأولى , عمان, 2012.
- 8 - طلعت أسعد عابد الحميد, أساسيات ادارة البنوك , مكتبة عين الشمس , مصر 1998.
- 9 - طاهر لطرش , تقنيات البنوك, ديوان المطبوعات, الطبعة الثانية, الجزائر 2003.
- 10 - عبد الحميد عبد المطلب, البنوك الشاملة عملياتها و ادارتها, الدار الجامعية, الاسكندرية 2000.
- 11 - عبد السلام أبو جعفر , "الادارة الحديثة في البنوك التجارية" مكتبة النهضة, الأردن 1991.
- 12 - عقيل جاسم عبد الله, "النقود و المصارف" , دار المجد اللاوي, عمان 1999.
- 13 - عبد الحق بوعتروس, الوجيز في البنوك التجارية , جامعة المنتوري قسنطينة 2000.
- 14 - فلاح حسن الحبشي, "ادارة البنوك" دار وائل للنشر, عمان 2000.
- 15 - فلاح حسين خلف, "النقود البنوك", جدار الكتاب العالمي , 2006.
- 16 - مصطفى رشدي شريحة, "النقود و المصارف و الائتمان" الدار الجامعية للنشر, 1992.
- 17 - مصطفى كمال طه, أصول القانون التجاري, مقدمة الأعمال التجارية و التجار و المؤسسة التجارية و الشركات التجارية, الدار الجامعية للطباعة و النشر, بيروت 1993.
- 18 - محمد صالح الحناوي, المؤسسات المالية, البورصة و البنوك التجارية, الدار الجامعية القاهرة 1998.

19 - منير ابراهيم الهندي, ادارة البنوك التجارية, المكتب العربي الحديث, الطبعة الثالثة,
2006.

ثانيا- الكتب بالفرنسية :

- 1- M-Lasfer, les institutions financières, ISGP,1990
- 2- Michelle de mourgues, la monnaie : système financière et théorie monétaire, 3^{eme} éditions, Economica, Paris 1993.

ثالثا:المذكرات :

مترفي آمال , تسيير القروض البنكية , القصيرة الأجل, مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة
ماجستير, كلية العلوم الاقتصادية, تلمسان 2001-2002.

فهرس المحتويات

الرقم	العنوان	الصفحة
01	الفهرس	
02	الدعاء	
03	الاهداء	
04	الشكر	
05	المقدمة العامة	-أ-
06	الفصل الأول : البنوك و القروض	01
07	تمهيد	01
08	المبحث الأول : ماهية البنوك	02
09	المطلب الأول : تعريف البنوك و وظائفها	02
10	المطلب الثاني : أنواع البنوك و طبيعة عملها	05
11	المطلب الثالث : أهداف البنوك	07
12	المبحث الثاني : مفاهيم حول القروض	08
13	المطلب الأول : مفهوم القروض و أنواعها	11-08
14	المطلب الثاني : خصائص القروض و ضماناتها	13-12
15	المطلب الثالث : أهمية القروض و اجراءات منح القروض	17-14
16	خلاصة	18
17	الفصل الثاني : القروض العقارية	19

19	تمهيد	18
21-20	المبحث الأول : ماهية القروض العقارية	19
21-20	المطلب الأول : تعريف القروض العقارية و طبيعتها القانونية	20
22	المطلب الثاني : خصائص القروض العقارية و أنواعها	21
25-23	المطلب الثالث : أهمية القروض العقارية و خطوات منحها	22
26	المبحث الثاني : ضمانات القروض العقارية و المخاطر المترتبة الحد منها	23
27-26	المطلب الأول : ضمانات القرض العقاري	24
28	المطلب الثاني : مخاطر منح القروض العقارية	25
32-29	المطلب الثالث : وسائل الحد من مخاطر القروض العقارية	26
33	خلاصة	27
34	الفصل الثالث : دراسة عملية منح قرض عقاري لدى البنك الخارجي الجزائري	28
34	تمهيد	
34	المبحث الأول : نظرة عامة حول البنك الخارجي الجزائري BEA	29
35-34	المطلب الأول:تعريف البنك الجزائري الخارجي و نشأته	30
36	المبحث الثاني : تقديم وكالة مستغانم (البنك الخارجي الجزائري)	31
38-36	المطلب الأول :تقديم البنك الخارجي الجزائري	32
41-39	المطلب الثاني :تقديم وكالة مستغانم	33
42	المطلب الثالث :الهيكل التنظيمي للبنك الخارجي الجزائري	34
43	المطلب الرابع: دراسة حالة لقرض عقاري في بنك الخارجي الجزائري	35

44	خلاصة	
45	الخاتمة العامة	36
47-46	قائمة المراجع	37
48	الملاحق	38

الملاحق

crédit immobilier

IDENTIFICATION DU CLIENT

Identification client Nom: HAMIDA Date&lieu de naissance: 02/01/1958 à : MOSTAGANEM Adresse: CITE KHAROUBA N°07 MOSTAGANEM Tel personnel:		Numéro de compte: Prénom :SOUIAH Tél professionnel :0662230530	
Situation de famille :		<input type="checkbox"/> Célibataire	
<input checked="" type="checkbox"/> Marié(e):		<input type="checkbox"/> Veuf (ve)	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)		Nom du conjoint : HARRAT DJEMIA Date&lieu de naissance : Date du mariage: 31/07/1994 Nbre d'enfants : 04 Ages : Personnes à charge :	

SITUATION PROFESSIONNELLE

PROF. SALARIALE	CHEF DE FAMILLE	CONJOINT
Emploi exercé : Employeur : (Nom& adresse): Date d'entée : Prof.non.salar : Nature -Activité : Dat- professionnel : Adr-rofessionnel : Regist- commerce : prop. Du fonds : Loyer -an.:local : Nbre d'employés :	RETRAITE CNR MOSTAGANEM	

	propriétaire		Valeur Venale	Crédits Hypothq Restant dus	Échéance	Valeur Nette
	Chef de famille	conjoint				
situation immobiliere						
valeurs mobilières						

OBJET DE LA DEMANDE

<input type="checkbox"/>	Aquisition bien neuf	
<input type="checkbox"/>	Construction	
<input checked="" type="checkbox"/>	Travaux d'aménagement	Travaux d'aménagement
<input type="checkbox"/>		

DESCRIPTION DU BIEN FINANCE

Localisation exacte : CITE KHAROUBA N°07 MOSTAGANEM

Description : habitation 230,00 M²

Porte : Escalier : Etage:

Composition :

Dependances et annexes : Surface habitable : 230,00 M²
Surface :

Usage Résidence Résidence secondaire

Notaire (intermédiaire chargé de la transaction) :

Adresse :

aménagement d'une habitation individuel

Architecte : BENYAGOUR I

Adresse : N°02 CITE RAQUETTES N°45-49 LOT MOSTAGANEM

Adresse :

Permis de construction n° : délivré le :

Acquisition d'un logement dans une promotion collective

Société immobilière:

Adresse :

Une acquisition réalisé sur plan

Vendeur :

Adresse :

Acquisition d'une habitation P.A.P

Vendeur :

Adresse :

Date de la construction :

Caractéristiques financières de l'opération

Dans le cadre de la construction d'une habitation individuelle (Extension/Aménagement)

Prix du terrain	}	
Montant du devis	}	
Travaux restant à réaliser	}	
Honoraires d'architecte		

Dans le cas d'acquisition d'un bien neuf :

Prix de cession	}	
-----------------------	---	--

Plan de financement :

Apports personnels	
Crédits sollicité du coût total	

	Montant	Durée	Taux annuel réel
Pret	1 500 000,00	16 ANS	6,25%

Mise à disposition Fin prévue le :

Amortissement Constant Mensualité de DA 14 058,38 DA
du: au:

Nature du taux FIXE

Ressources

Revenus professionnels annuels nets	Chef de famille	Conjoint	Revenus annuels totaux
Autres revenus			1 055 779,44
			(A)

Prêteur	Mt .Initial	Mt ,Rest ,Du	Eché . Final	
BEA .Crédit sollicité (s)			Mensualité	10 024,41
Total des capitaux empruntés	%	11,39	Agios	6,25%
			Total	120 292,92
			Charg .ann	

Raport entre les charges annuelles (B)et les revenus annuels totaux (A)

935 486,52

GARANTIES PROPOSEES

Hypothéqué au premier Rang sur le bien à financer (terrain +Construction)

Caution (Nom, Adresse , Surface financière) :

Autres garanties ASSURANCE S.G.C.I

ASSURANCE DECÈS TALA

RENSEIGNEMENT SUR LE COMPTE

{DEPOT <input checked="" type="checkbox"/> {Epargne logts : { Dat,ouv,cpte { {Cpte-Dev(FRF) : { {Autre cpt.ouv : {Chez confrères:	OUVERT LE :	
--	-------------	--

AVIS DU CHARGE D'ETUDES (AGENCE)

Nous sommes sollicité par Mr HAMIDA SOUIAH pour un crédit de 1 508 775,00 DA dont 8 775,00 DA SGCI pour aménagement d'une habitation sis a CITE KHAROUBA N°07 W Mostaganem, le bien est hypothéqué a notre niveau

Vu que notre relation conçoit à honorer les échéances mensuelles 14 058,38 DA représentant 15,99 % du salaire soit 87 900,00 DA et s'engage à mettre les garanties nécessaires soient hypothèque du Bien à financer ,Assurance S.C.G.I de solvabilité souscrite, souscrite assurance décès T A L A

Nous émettons un avis favorable pour un crédit de 1 508 775,00 DA dont 8 775,00 DA assurance S.G.C.I sur une durée de 16 ans .

CHARGE D'ÉTUDE

AVIS DU DIRECTEUR D'AGENCE

Nous sommes sollicité par Mr HAMIDA SOUIAH pour un crédit d'aménagement 1 508 775,00 DA dont 8 775,00 DA SGCI pour aménagement d'une habitation sis a CITE KHAROUBA N°07 MOSTAGANEM

Le salaire de notre relation lui permet de recouvrir les échéances mensuelles, soit 14 058,38 DA représentant 15,99% du salaire et s'engage à mettre les garanties nécessaires soient hypothèque du bien elargit aux constructions à financer en notre profit au 1er rang Assurance S.C.G.I de solvabilité souscrite, assurance décès T.A.L.A souscrite
Nous émettons un avis favorable pour un crédit de 1 508 775,00 DA dont 8 775,00 DA assurance S.G.C I sur une durée de 16 ans.

LE DIRECTEUR D'AGENCE

AVIS DU CHARGE DE LA CLIENTELE (DIRECTION REGIONALE)**AVIS OU DECISION DU S/ DIRECTEUR REGIONAL****DECISION DU DIRECTEUR REGIONAL**

APPLICATIF D'AIDE A LA DECISION AVANT CONSTITUTION DU DOSSIER SOUS DELTA

Montant du crédit accordé: 001508775,00 DA

Revenu mensuel: 87900 DA

Taux d'intérêt: 6.25

Durée du crédit: 16 année(s)

Prime TALA payée par anticipation: 000019296,66 DA

Prime Flat SGCI Considérée Dans le Crédit: 000008775,00 DA

Num	Mois	Année	Echéance	Prime SGCI	Intérêts	Prime TALA	Amortissement
001	04	2016	000014058,38	000000072,41	000007858,20	000001608,05	000004592,12
002	05	2016	000014058,38	000000072,41	000007834,29	000001608,05	000004616,04
003	06	2016	000014058,38	000000072,41	000007810,24	000001608,05	000004640,08
004	07	2016	000014058,38	000000072,41	000007786,08	000001608,05	000004664,25
005	08	2016	000014058,38	000000072,41	000007761,78	000001608,05	000004688,54
006	09	2016	000014058,38	000000072,41	000007737,36	000001608,05	000004712,96
007	10	2016	000014058,38	000000072,41	000007712,82	000001608,05	000004737,50
008	11	2016	000014058,38	000000072,41	000007688,14	000001608,05	000004762,18
009	12	2016	000014058,38	000000072,41	000007663,34	000001608,05	000004786,98
010	01	2017	000014058,38	000000072,41	000007638,41	000001608,05	000004811,91
011	02	2017	000014058,38	000000072,41	000007613,35	000001608,05	000004836,98
012	03	2017	000014058,38	000000072,41	000007588,15	000001608,05	000004862,17
013	04	2017	000014058,38	000000072,41	000007562,83	000001608,05	000004887,49
014	05	2017	000014058,38	000000072,41	000007537,37	000001608,05	000004912,95
015	06	2017	000014058,38	000000072,41	000007511,79	000001608,05	000004938,54
016	07	2017	000014058,38	000000072,41	000007486,06	000001608,05	000004964,26
017	08	2017	000014058,38	000000072,41	000007460,21	000001608,05	000004990,11
018	09	2017	000014058,38	000000072,41	000007434,22	000001608,05	000005016,10
019	10	2017	000014058,38	000000072,41	000007408,09	000001608,05	000005042,23
020	11	2017	000014058,38	000000072,41	000007381,83	000001608,05	000005068,49
021	12	2017	000014058,38	000000072,41	000007355,43	000001608,05	000005094,89
022	01	2018	000014058,38	000000072,41	000007328,90	000001608,05	000005121,43
023	02	2018	000014058,38	000000072,41	000007302,22	000001608,05	000005148,10
024	03	2018	000014058,38	000000072,41	000007275,41	000001608,05	000005174,91
025	04	2018	000014058,38	000000072,41	000007248,46	000001608,05	000005201,87
026	05	2018	000014058,38	000000072,41	000007221,36	000001608,05	000005228,96
027	06	2018	000014058,38	000000072,41	000007194,13	000001608,05	000005256,19
028	07	2018	000014058,38	000000072,41	000007166,75	000001608,05	000005283,57
029	08	2018	000014058,38	000000072,41	000007139,24	000001608,05	000005311,09
030	09	2018	000014058,38	000000072,41	000007111,57	000001608,05	000005338,75
031	10	2018	000014058,38	000000072,41	000007083,77	000001608,05	000005366,56
032	11	2018	000014058,38	000000072,41	000007055,82	000001608,05	000005394,51
033	12	2018	000014058,38	000000072,41	000007027,72	000001608,05	000005422,60
034	01	2019	000014058,38	000000072,41	000006999,48	000001608,05	000005450,85
035	02	2019	000014058,38	000000072,41	000006971,09	000001608,05	000005479,23
036	03	2019	000014058,38	000000072,41	000006942,55	000001608,05	000005507,77
037	04	2019	000014058,38	000000072,41	000006913,86	000001608,05	000005536,46
038	05	2019	000014058,38	000000072,41	000006885,03	000001608,05	000005565,29
039	06	2019	000014058,38	000000072,41	000006856,04	000001608,05	000005594,28
040	07	2019	000014058,38	000000072,41	000006826,91	000001608,05	000005623,42
041	08	2019	000014058,38	000000072,41	000006797,62	000001608,05	000005652,71
042	09	2019	000014058,38	000000072,41	000006768,18	000001608,05	000005682,15
043	10	2019	000014058,38	000000072,41	000006738,58	000001608,05	000005711,74
044	11	2019	000014058,38	000000072,41	000006708,83	000001608,05	000005741,49
045	12	2019	000014058,38	000000072,41	000006678,93	000001608,05	000005771,39
046	01	2020	000014058,38	000000072,41	000006648,87	000001608,05	000005801,45
047	02	2020	000014058,38	000000072,41	000006618,65	000001608,05	000005831,67
048	03	2020	000014058,38	000000072,41	000006588,28	000001608,05	000005862,04
049	04	2020	000014058,38	000000072,41	000006557,75	000001608,05	000005892,57
050	05	2020	000014058,38	000000072,41	000006527,06	000001608,05	000005923,26
051	06	2020	000014058,38	000000072,41	000006496,21	000001608,05	000005954,11
052	07	2020	000014058,38	000000072,41	000006465,20	000001608,05	000005985,13
053	08	2020	000014058,38	000000072,41	000006434,02	000001608,05	000006016,30
054	09	2020	000014058,38	000000072,41	000006402,69	000001608,05	000006047,63
055	10	2020	000014058,38	000000072,41	000006371,19	000001608,05	000006079,13
056	11	2020	000014058,38	000000072,41	000006339,53	000001608,05	000006110,79
057	12	2020	000014058,38	000000072,41	000006307,70	000001608,05	000006142,62
058	01	2021	000014058,38	000000072,41	000006275,71	000001608,05	000006174,61
059	02	2021	000014058,38	000000072,41	000006243,55	000001608,05	000006206,77
060	03	2021	000014058,38	000000072,41	000006211,22	000001608,05	000006239,10
061	04	2021	000014058,38	000000072,41	000006178,73	000001608,05	000006271,60

062	05	2021	000014058,38	000000072,41	000006146,06	000001608,05	000006304,26
063	06	2021	000014058,38	000000072,41	000006113,23	000001608,05	000006337,09
064	07	2021	000014058,38	000000072,41	000006080,22	000001608,05	000006370,10
065	08	2021	000014058,38	000000072,41	000006047,05	000001608,05	000006403,23
066	09	2021	000014058,38	000000072,41	000006013,69	000001608,05	000006436,63
067	10	2021	000014058,38	000000072,41	000005980,17	000001608,05	000006470,15
068	11	2021	000014058,38	000000072,41	000005946,47	000001608,05	000006503,85
069	12	2021	000014058,38	000000072,41	000005912,60	000001608,05	000006537,73
070	01	2022	000014058,38	000000072,41	000005878,55	000001608,05	000006571,78
071	02	2022	000014058,38	000000072,41	000005844,32	000001608,05	000006606,00
072	03	2022	000014058,38	000000072,41	000005809,91	000001608,05	000006640,41
073	04	2022	000014058,38	000000072,41	000005775,33	000001608,05	000006675,00
074	05	2022	000014058,38	000000072,41	000005740,56	000001608,05	000006709,76
075	06	2022	000014058,38	000000072,41	000005705,62	000001608,05	000006744,71
076	07	2022	000014058,38	000000072,41	000005670,49	000001608,05	000006779,84
077	08	2022	000014058,38	000000072,41	000005635,17	000001608,05	000006815,15
078	09	2022	000014058,38	000000072,41	000005599,68	000001608,05	000006850,64
079	10	2022	000014058,38	000000072,41	000005564,00	000001608,05	000006886,32
080	11	2022	000014058,38	000000072,41	000005528,13	000001608,05	000006922,19
081	12	2022	000014058,38	000000072,41	000005492,08	000001608,05	000006958,24
082	01	2023	000014058,38	000000072,41	000005455,84	000001608,05	000006994,48
083	02	2023	000014058,38	000000072,41	000005419,41	000001608,05	000007030,91
084	03	2023	000014058,38	000000072,41	000005382,79	000001608,05	000007067,53
085	04	2023	000014058,38	000000072,41	000005345,98	000001608,05	000007104,34
086	05	2023	000014058,38	000000072,41	000005308,98	000001608,05	000007141,35
087	06	2023	000014058,38	000000072,41	000005271,78	000001608,05	000007178,54
088	07	2023	000014058,38	000000072,41	000005234,39	000001608,05	000007215,93
089	08	2023	000014058,38	000000072,41	000005196,81	000001608,05	000007253,51
090	09	2023	000014058,38	000000072,41	000005159,03	000001608,05	000007291,29
091	10	2023	000014058,38	000000072,41	000005121,06	000001608,05	000007329,26
092	11	2023	000014058,38	000000072,41	000005082,88	000001608,05	000007367,44
093	12	2023	000014058,38	000000072,41	000005044,51	000001608,05	000007405,81
094	01	2024	000014058,38	000000072,41	000005005,94	000001608,05	000007444,38
095	02	2024	000014058,38	000000072,41	000004967,17	000001608,05	000007483,15
096	03	2024	000014058,38	000000072,41	000004928,19	000001608,05	000007522,13
097	04	2024	000014058,38	000000072,41	000004889,02	000001608,05	000007561,31
098	05	2024	000014058,38	000000072,41	000004849,63	000001608,05	000007600,69
099	06	2024	000014058,38	000000072,41	000004810,05	000001608,05	000007640,28
100	07	2024	000014058,38	000000072,41	000004770,25	000001608,05	000007680,07
101	08	2024	000014058,38	000000072,41	000004730,25	000001608,05	000007720,07
102	09	2024	000014058,38	000000072,41	000004690,04	000001608,05	000007760,28
103	10	2024	000014058,38	000000072,41	000004649,63	000001608,05	000007800,70
104	11	2024	000014058,38	000000072,41	000004609,00	000001608,05	000007841,33
105	12	2024	000014058,38	000000072,41	000004568,16	000001608,05	000007882,17
106	01	2025	000014058,38	000000072,41	000004527,10	000001608,05	000007923,22
107	02	2025	000014058,38	000000072,41	000004485,84	000001608,05	000007964,49
108	03	2025	000014058,38	000000072,41	000004444,36	000001608,05	000008005,97
109	04	2025	000014058,38	000000072,41	000004402,66	000001608,05	000008047,66
110	05	2025	000014058,38	000000072,41	000004360,74	000001608,05	000008089,58
111	06	2025	000014058,38	000000072,41	000004318,61	000001608,05	000008131,71
112	07	2025	000014058,38	000000072,41	000004276,26	000001608,05	000008174,07
113	08	2025	000014058,38	000000072,41	000004233,68	000001608,05	000008216,64
114	09	2025	000014058,38	000000072,41	000004190,89	000001608,05	000008259,43
115	10	2025	000014058,38	000000072,41	000004147,87	000001608,05	000008302,45
116	11	2025	000014058,38	000000072,41	000004104,63	000001608,05	000008345,69
117	12	2025	000014058,38	000000072,41	000004061,16	000001608,05	000008389,16
118	01	2026	000014058,38	000000072,41	000004017,47	000001608,05	000008432,85
119	02	2026	000014058,38	000000072,41	000003973,55	000001608,05	000008476,78
120	03	2026	000014058,38	000000072,41	000003929,40	000001608,05	000008520,93
121	04	2026	000014058,38	000000072,41	000003885,02	000001608,05	000008565,30

122	05	2026	000014058,38	000000072,41	000003840,41	000001608,05	000008609,92
123	06	2026	000014058,38	000000072,41	000003795,56	000001608,05	000008654,76
124	07	2026	000014058,38	000000072,41	000003750,49	000001608,05	000008699,84
125	08	2026	000014058,38	000000072,41	000003705,18	000001608,05	000008745,15
126	09	2026	000014058,38	000000072,41	000003659,63	000001608,05	000008790,70
127	10	2026	000014058,38	000000072,41	000003613,84	000001608,05	000008836,48
128	11	2026	000014058,38	000000072,41	000003567,82	000001608,05	000008882,50
129	12	2026	000014058,38	000000072,41	000003521,56	000001608,05	000008928,77
130	01	2027	000014058,38	000000072,41	000003475,05	000001608,05	000008975,27
131	02	2027	000014058,38	000000072,41	000003428,31	000001608,05	000009022,02
132	03	2027	000014058,38	000000072,41	000003381,32	000001608,05	000009069,01
133	04	2027	000014058,38	000000072,41	000003334,08	000001608,05	000009116,24
134	05	2027	000014058,38	000000072,41	000003286,60	000001608,05	000009163,72
135	06	2027	000014058,38	000000072,41	000003238,87	000001608,05	000009211,45
136	07	2027	000014058,38	000000072,41	000003190,90	000001608,05	000009259,43
137	08	2027	000014058,38	000000072,41	000003142,67	000001608,05	000009307,65
138	09	2027	000014058,38	000000072,41	000003094,19	000001608,05	000009356,13
139	10	2027	000014058,38	000000072,41	000003045,46	000001608,05	000009404,86
140	11	2027	000014058,38	000000072,41	000002996,48	000001608,05	000009453,84
141	12	2027	000014058,38	000000072,41	000002947,24	000001608,05	000009503,08
142	01	2028	000014058,38	000000072,41	000002897,75	000001608,05	000009552,58
143	02	2028	000014058,38	000000072,41	000002847,99	000001608,05	000009602,33
144	03	2028	000014058,38	000000072,41	000002797,98	000001608,05	000009652,34
145	04	2028	000014058,38	000000072,41	000002747,71	000001608,05	000009702,61
146	05	2028	000014058,38	000000072,41	000002697,17	000001608,05	000009753,15
147	06	2028	000014058,38	000000072,41	000002646,38	000001608,05	000009803,95
148	07	2028	000014058,38	000000072,41	000002595,31	000001608,05	000009855,01
149	08	2028	000014058,38	000000072,41	000002543,99	000001608,05	000009906,34
150	09	2028	000014058,38	000000072,41	000002492,39	000001608,05	000009957,93
151	10	2028	000014058,38	000000072,41	000002440,53	000001608,05	000010009,80
152	11	2028	000014058,38	000000072,41	000002388,39	000001608,05	000010061,93
153	12	2028	000014058,38	000000072,41	000002335,99	000001608,05	000010114,34
154	01	2029	000014058,38	000000072,41	000002283,31	000001608,05	000010167,02
155	02	2029	000014058,38	000000072,41	000002230,35	000001608,05	000010219,97
156	03	2029	000014058,38	000000072,41	000002177,13	000001608,05	000010273,20
157	04	2029	000014058,38	000000072,41	000002123,62	000001608,05	000010326,70
158	05	2029	000014058,38	000000072,41	000002069,83	000001608,05	000010380,49
159	06	2029	000014058,38	000000072,41	000002015,77	000001608,05	000010434,55
160	07	2029	000014058,38	000000072,41	000001961,42	000001608,05	000010488,90
161	08	2029	000014058,38	000000072,41	000001906,79	000001608,05	000010543,53
162	09	2029	000014058,38	000000072,41	000001851,88	000001608,05	000010598,44
163	10	2029	000014058,38	000000072,41	000001796,68	000001608,05	000010653,64
164	11	2029	000014058,38	000000072,41	000001741,19	000001608,05	000010709,13
165	12	2029	000014058,38	000000072,41	000001685,41	000001608,05	000010764,91
166	01	2030	000014058,38	000000072,41	000001629,35	000001608,05	000010820,98
167	02	2030	000014058,38	000000072,41	000001572,99	000001608,05	000010877,34
168	03	2030	000014058,38	000000072,41	000001516,33	000001608,05	000010933,99
169	04	2030	000014058,38	000000072,41	000001459,39	000001608,05	000010990,94
170	05	2030	000014058,38	000000072,41	000001402,14	000001608,05	000011048,18
171	06	2030	000014058,38	000000072,41	000001344,60	000001608,05	000011105,72
172	07	2030	000014058,38	000000072,41	000001286,76	000001608,05	000011163,57
173	08	2030	000014058,38	000000072,41	000001228,61	000001608,05	000011221,71
174	09	2030	000014058,38	000000072,41	000001170,17	000001608,05	000011280,16
175	10	2030	000014058,38	000000072,41	000001111,42	000001608,05	000011338,91
176	11	2030	000014058,38	000000072,41	000001052,36	000001608,05	000011397,96
177	12	2030	000014058,38	000000072,41	000000993,00	000001608,05	000011457,33
178	01	2031	000014058,38	000000072,41	000000933,32	000001608,05	000011517,00
179	02	2031	000014058,38	000000072,41	000000873,34	000001608,05	000011576,99
180	03	2031	000014058,38	000000072,41	000000813,04	000001608,05	000011637,28
181	04	2031	000012450,32	000000072,41	000000752,43	000000000,00	000011697,89
182	05	2031	000012450,32	000000072,41	000000691,50	000000000,00	000011758,82
183	06	2031	000012450,32	000000072,41	000000630,26	000000000,00	000011820,06
184	07	2031	000012450,32	000000072,41	000000568,70	000000000,00	000011881,63
185	08	2031	000012450,32	000000072,41	000000506,81	000000000,00	000011943,51
186	09	2031	000012450,32	000000072,41	000000444,61	000000000,00	000012005,72
187	10	2031	000012450,32	000000072,41	000000382,08	000000000,00	000012068,25
188	11	2031	000012450,32	000000072,41	000000319,22	000000000,00	000012131,10
189	12	2031	000012450,32	000000072,41	000000256,04	000000000,00	000012194,28
190	01	2032	000012450,32	000000072,41	000000192,53	000000000,00	000012257,80
191	02	2032	000012450,32	000000072,41	000000128,68	000000000,00	000012321,64
192	03	2032	000012450,32	000000072,41	000000064,51	000000000,00	000012385,81
TOTAUX			002679911,85	000013902,87	000881686,96	000289449,88	001508775,00