

UNIVERSITE MOULOU D MAMMERI DE TIZI-OUZOU

**FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES, COMMERCIALES ET
DESSCIENCES DE GESTION
DEPARTEMENT DES SCIENCES ECONOMIQUES**



Mémoire

En vue de l'obtention du diplôme
De Master en Sciences Économiques
Option : Économie Monétaire et Bancaire

Thème :

**Procédures de recouvrement et gestion des
créances impayées à la CNEP-Banque de Tizi
Ouzou (2010-2017)**

Présenté par :

- HADDADI Dalia Ep Nait djoudi
- HALZOUN Amina

Dirigé par :

- M^r. ABIDI Mohamed

Devant le jury composé de :

Président : OUALIKEN SALIM Maître de conférence-UMMTO.

Rapporteur : ABIDI Mohamed Maître de conférence-UMMTO.

Examineur : LOUGAR Rosa Maître de conférence-UMMTO.

Année 2017/2018

Remerciements

Nous remercions Dieu, le tout puissant de nous avoir donné la volonté et la patience nécessaire pour accomplir ce travail.

Tout travail de recherche n'est jamais l'œuvre d'une seule personne. A cet effet, nous exprimons notre reconnaissance et nos remerciements à tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce travail

On tient à exprimer toute notre gratitude à notre directeur de thèse monsieur ABIDI Mohamed qui nous a guidé, encouragé et soutenu durant toute la période de réalisation de notre travail de recherche.

On remercie également les membres de jury d'avoir accepté d'évaluer et de juger ce travail et de participer à notre soutenance. Nous remercions également tous les enseignants de l'université Mouloud Mammeri, qui ont contribué à notre formation durant tout notre cursus universitaire.

Nos reconnaissances vont également à l'ensemble du personnel de la direction du réseau de la CNEP-Banque de Tizi-Ouzou de nous avoir reçu au sein de leur structure, plus particulièrement : M^f OUMOUSSA Azzedine et M^f SMAIL Mustapha pour leurs patiences, leurs conseils, leurs aides et leurs orientations, et pour le temps qu'ils nous ont accordé, on remercie aussi M^f NOUALI Makhoulf, M^{me} KHIFER Ania, et madame MOUHELBI.

On remercie nos chers parents pour leur soutien e leurs encouragements durant toutes les années d'étude.

Sommaire

Introduction générale	
Chapitre 1 : Les créances bancaires	
Introduction du chapitre	
Section 1 : Présentation des créances bancaires	
Section 2 : Étude approfondie d'une créance bancaire : le crédit immobilier	
Conclusion du chapitre	
Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance...	
Introduction du chapitre	
Section 1 : L'efficacité de la fonction recouvrement dans une banque	
Section 2 : Le processus de recouvrement des créances en souffrance	
Conclusion du chapitre	
Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou	
Introduction du chapitre	
Section 1 : Présentation de l'organisme d'accueil	
Section 2 : Le recouvrement des créances impayées au sein de la CNEP-Banque	
Conclusion du chapitre	
Conclusion générale	
Bibliographie	
Annexes	
Table des matières	

Introduction :

Les banques offrent des prestations de services d'ordre matériel ou d'ingénierie financière, toutefois leur rôle s'étend à la satisfaction des besoins de leur clientèle grâce à l'opération de crédit. Par cette opération, le banquier collecte les dépôts des détenteurs de capitaux et les utilise pour son propre compte en opération de prêt aux emprunteurs ultimes, de manière générale l'activité des banques consiste à s'endetter pour prêter.

Une opération de crédit est un contrat particulier qui permet le transfert de fonds entre un emprunteur et un prêteur, le prêteur loue des fonds à l'emprunteur afin qu'il ait à sa disposition les moyens de faire un achat, en contre partie l'emprunteur s'engage à lui rembourser plus tard le capital plus une rémunération sous forme d'intérêt, on constate donc que c'est l'épargne qui est à l'origine des crédits. Toute opération de crédit représente une sortie d'argent pour la banque et donc une dette pour l'emprunteur c'est tout le contexte de la créance.

Il est important pour la banque de bien analyser le dossier fourni par leur client, et la rentabilité du projet à financer que ce soit un particulier ou une entreprise afin d'éviter de tomber dans une situation financière déficitaire, même après l'octroi du prêt demandé la banque doit faire en sorte que ses clients soient à jour, et pour un meilleur suivi et contrôle de ces derniers, la banque procède à une segmentation de leurs clients non pas selon le crédit accordé mais par la créance détenue.

Cela dit, une créance détenue sur un client dont la solvabilité apparaît compromise, ou lorsqu'un événement connu rend probable ou certain, un risque de non recouvrement total ou partiel de l'une ou plusieurs de ces créances sont dites douteuses, certaines de ces créances sont considérées moins dangereuses que d'autres selon la gravité de la situation.

L'enregistrement des impayés par la banque ne doit pas être considéré pour autant comme une fatalité, lorsque la banque commence à enregistrer un flux incontrôlable d'impayés, il y a lieu de s'inquiéter. Le traitement face à cet afflux massif d'impayés doit être rapide, efficace et ferme dans la démarche. Pour ce faire, la banque dispose de ses propres unités d'intervention afin de mener à bien le recouvrement et de gérer le contentieux qui en découle.

Intérêt et importance du sujet :

Ce sujet porte un intérêt puisqu'il s'inscrit dans le domaine de l'économie monétaire et bancaire. L'intérêt personnel de ce sujet est d'attirer l'attention sur l'importance du recouvrement des créances pour les établissements bancaires et permet de connaître le processus de recouvrement sous ses différentes phases.

Sur le plan scientifique, ce sujet peut servir comme une source de documentation pour les autres chercheurs, leur procurer les différentes informations pour effectuer des recherches ultérieures dans ce domaine.

Motifs du choix du sujet :

C'est pour nous un plaisir de traiter un sujet qui porte sur le recouvrement des créances en souffrance d'une banque car on trouve que c'est un sujet important vu qu'il est relié directement à la santé financière d'une banque et la manière qu'elle doit adopter pour éviter de tomber dans une situation de crise.

Problématique :

Pour mieux cerner le sujet, nous devons poser la question suivante :

Quelle est la procédure adoptée par la CNEP-Banque pour le recouvrement de ses créances impayées ?

Suivi par les questions secondaires suivantes :

- Comment peut-on classer les créances bancaires ? et comment déterminer celles en souffrances ?
- Comment limiter et prévenir les risques de non paiement ?
- Par quels moyens la banque peut-elle gérer les problèmes liés à la défaillance des clients ?
- Quels moyens utiliser et quelles ressources doit-elle mobiliser pour un meilleur recouvrement des créances en souffrance ?
- Comment évaluer le dispositif de recouvrement et le suivi du contentieux au sein de la CNEP-Banque ?

Objectifs de la recherche :

L'ensemble des questions évoquées dans la problématique nous permettent d'atteindre les objectifs suivants :

- Déterminer les différents risques et garanties liés à la créance crédit immobilier, et les moyens de prévention des risques.
- Comprendre comment la CNEP-Banque détecte les créances impayées.
- Étudier la procédure de recouvrement adopter par la CNEP-Banque et analyser sa performance selon les résultats enregistrés.

La méthodologie de la recherche :

Afin d'atteindre les différents objectifs de la recherche que nous avons fixé, nous avons opté pour la méthode d'étude de cas qui consiste à étudier en détail la procédure de recouvrement et son efficacité au sein d'une banque en cas de non remboursement d'une créance.

En suivant cette méthode, nous avons fait appel à des outils qualitatifs en se basant sur les différents données collectés au sein de la CNEP-Banque dans notre période de stage pratique où nous avons étudié un cas d'un particulier ayant enregistré un impayé, nous avons aussi suivi les différentes étapes qu'a subit ce client et la banque au même temps.

Nous avons aussi renforcé ce cas pratique avec quelques statistiques afin de démontrer l'évolution du recouvrement durant ces dernières années.

Structure de l'étude :

Le plan de notre recherche comporte une introduction générale de notre travail, suivi de trois chapitres, chacun est subdivisé en deux sections, et pour finir nous avons synthétisé notre analyse et donner les résultats dans la conclusion générale.

Dans le premier chapitre sera présenté les différentes créances bancaires et leurs classification, ainsi que leurs provisions, et pour mieux comprendre la notion de créance en souffrance nous avons pris l'exemple des crédits immobiliers aux particuliers qui représente pour la CNEP-Banque des fonds importants en terme de créance.

C'est pourquoi nous avons détaillés les points concernant les risques liés à ce type de crédit, et les meilleures techniques de prévention de ces risques et comment se prémunir contre ces derniers.

Dans le second chapitre nous présentons l'évolution du recouvrement et le paramétrage du système d'information de la banque en matière de gestion automatiques des prêts ainsi que le processus de recouvrement adopté par la banque pour faire face aux différents incidents de paiement.

Dans le troisième et dernier chapitre nous présentons l'organisme qui nous a accueillis pendant la période de stage pratique : La CNEP-Banque.

Ce chapitre fera l'objet d'une étude pratique au sein de la CNEP-Banque qui traite un cas de recouvrement d'un crédit immobilier aux particuliers, cette étude portera aussi sur l'évolution du recouvrement au sein de cette banque durant des dernières années.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Introduction du chapitre I :

La caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP-Banque), dont l'activité principale est le financement du secteur de l'habitat qui constitue, un secteur stratégique et privilégié de développement économique et social du pays, a mis en place toute une panoplie de prêts immobiliers adaptés aux différents besoins des emprunteurs.

Ces crédits se caractérisent par une mise à disposition d'argent sous forme de prêt, consentie par un créancier à un débiteur. Pour le créancier l'opération donne naissance à une créance sur l'emprunteur, en vertu de laquelle il pourra obtenir remboursement des fonds et paiement d'une rémunération selon un créancier prévu.

Ce chapitre portera principalement sur les différents crédits immobiliers proposés par la CNEP Banque, et la présentation des différents types de créances bancaires.

Section 1 : Présentation des créances bancaires :

« Il est entendu par créances au sens du présent règlement l'ensemble des crédits accordés aux personnes physiques ou morales inscrits au bilan des banques et établissements financier »¹

Une créance définit la contrepartie d'une dette contractée par une personne physique ou morale et accordé le droit au créancier à l'exécution d'une prestation en nature ou en espèces de part débiteur. Autrement dit c'est une somme d'argent qu'une personne (le créancier qui dans notre cas le banquier) a le droit d'exiger d'une autre personne (le débiteur).

1. Le classement des créances :

Les créances sont classées en créances courantes et en créances classées

1.1 Les créances courantes : Sont considérées comme créances courantes :

Les créances dont le recouvrement intégral dans les délais contractuels paraît assuré. Sont aussi incluses dans cette classe :

- Les créances assorties de la garantie de l'État ;
- Les créances garanties par les dépôts constitués auprès de la banque ou de l'établissement Financier prêteur ;
- Les créances garanties par les titres nantis pouvant être liquidés sans que leur valeur ne Soit affectée.

1.2 Les créances classées : Sont considérées comme créances classées :

Les créances qui présentent l'une des caractéristiques suivantes :

- Un risque probable ou certain de non recouvrement total ou partiel ;
- Des impayés depuis plus de trois mois.

¹ Règlements de la Banque d'Algérie :
N°14-03 du 16 février 2014 relatif aux classements et provisionnement des créances et des engagements par signature des banques et établissements financiers

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Elles sont réparties, en fonction de leurs niveaux de risque, en trois catégories :

- Créances à problèmes potentiels ;
- Créances très risquées ;
- Créances compromises.

1.2.1 Créances à problèmes potentiels

Sont classés dans cette catégorie :

- Les crédits amortissables dont, au moins, une échéance n'est pas réglée depuis 90 jours ;
- Les encours des crédits remboursables en une seule échéance qui ne sont pas réglés 90 ;
- Jours après leur terme ;
- Les crédits-bails dont, au moins, un loyer n'est pas honoré depuis 90 jours ;
- Les soldes débiteurs des comptes courants qui, pendant une période de 90 à 180 jours,

N'ont pas enregistré de mouvements créditeurs couvrant la totalité des agios et une partie significative desdits soldes débiteurs ;

- Les crédits immobiliers aux particuliers garantis par une hypothèque dont les échéances mensuelles n'ont pas été honorées depuis, au moins, six mois ;
- Les créances de toute nature dont le recouvrement total ou partiel est incertain, du fait d'une dégradation de la situation financière de la contrepartie, laissant présager des pertes probables (Secteur d'activité en difficulté, baisse significative du chiffre d'affaires, endettement excessif...) ou connaissant des difficultés internes (Litiges entre actionnaires...).

1.2.2 Créances très risquées

Sont classées dans cette catégorie :

- Les crédits amortissables dont, au moins, une échéance n'est pas réglée depuis 180 jours et les encours des crédits remboursables en une seule échéance qui ne sont pas réglés 180 jours après leur terme ;

Chapitre 1 : Les créances bancaires

- Les soldes débiteurs des comptes courants qui, pendant une période de 180 à 360 jours, n'ont pas enregistré de mouvements créditeurs couvrant la totalité des agios et une partie significative desdits soldes débiteurs ;
- Les crédits-bails dont, au moins, un loyer n'est pas honoré depuis 180 jours ;
- Les crédits immobiliers aux particuliers garantis par une hypothèque dont les échéances mensuelles n'ont pas été honorées depuis, au moins, douze mois ;
- Les créances détenues sur une contrepartie déclarée en règlement judiciaire ;
- Les créances dont la matérialité ou la consistance est contestée par voie judiciaire.

Sont également classées dans cette catégorie, indépendamment de l'existence d'impayés, les créances de toute nature dont le recouvrement total ou partiel est plus qu'incertain. Sont notamment visées les contreparties dont la situation financière est fortement dégradée et qui présentent généralement, avec plus de gravité, les mêmes caractéristiques que celles retenues dans la catégorie 1 ou qui ont fait l'objet d'une procédure d'alerte.

1.2.3 Créances compromises

Sont classées dans cette catégorie, les créances dont le recouvrement total ou partiel est compromis et dont le reclassement en créances courantes n'est pas prévisible. Il s'agit notamment :

- Des crédits amortissables dont, au moins, une échéance n'est pas réglée depuis plus de 360 jours et des encours des crédits remboursables en une seule échéance qui ne sont pas réglés, au moins, 360 jours après leur terme ;
- Des crédits-bails dont, au moins, un loyer n'est pas honoré depuis plus de 360 jours ;
- Des crédits immobiliers aux particuliers garantis par une hypothèque dont les échéances mensuelles n'ont pas été honorées depuis plus de 18 mois ;
- Des soldes débiteurs des comptes courants qui n'ont pas enregistré de mouvements créditeurs couvrant la totalité des agios et une partie significative du principal depuis Plus de 360 jours ;
- Des créances frappées de déchéance du terme ;
- Des créances détenues sur une contrepartie en faillite, en liquidation ou en cessation d'activité.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Remarque :

Selon le règlement algérien n 2014-03 du 16 février 2014 relatif au classement des créances il est dit dans art 06, art 07 et art08 ce qui suit :

Pour une contrepartie donnée, le déclassement d'une créance entraîne, par effet de contagion, le déclassement de toutes ses autres créances vers la même catégorie de créances classées, ainsi que le déclassement en engagements douteux des engagements par signature donnés de façon irrévocable¹.

Les engagements par signature donnés de façon irrévocable à une contrepartie ne bénéficiant que d'engagements par signature et présentant un risque de défaillance sont également classés en engagements douteux.

Lorsque la contrepartie appartient à un groupe, la banque ou l'établissement financier évalue l'impact de la défaillance de cette contrepartie sur la situation du groupe et, en cas de nécessité, procède au déclassement de l'ensemble des créances sur toutes les entités du groupe.

En cas de restructuration d'une créance classée, celle-ci doit être maintenue dans sa catégorie des créances classées pour une durée d'au moins douze mois. Après ce délai, le reclassement d'une créance restructurée en créance courante peut être envisagé, sous réserve que

Le nouvel échéancier de remboursement soit respecté et que les intérêts y afférents soient effectivement encaissés.

En cas d'impayés sur des créances restructurées, ces dernières sont déclassées dans leur intégralité en créances compromises après un délai de 90 jours. La liste des créances classées, ayant fait l'objet d'au moins une restructuration et dont le montant est supérieur à 50.000.000 DA, doit être communiqué trimestriellement à la commission bancaire et à la Banque d'Algérie. Une instruction de la Banque d'Algérie précisera les modalités d'application de cette disposition.

¹Règlements de la Banque d'Algérie :
N°14-03 du 16 février 2014 relatif aux classements et provisionnement des créances et des engagements par signature des banques et établissements financiers

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Les créances irrécouvrables sont des créances pour lesquelles il n'existe aucune perspective de recouvrement.

Ces créances ne doivent être passées en perte qu'après épuisement des voies amiables ou judiciaires.

Néanmoins, les créances de faibles montants peuvent être passées directement en perte, notamment au regard du montant des frais de procédure.

2. Provisionnement des créances et des engagements douteux :

- Les créances courantes font l'objet d'un provisionnement général à hauteur de 1 % annuellement jusqu'à atteindre un niveau total de 3 %.
- Les créances à problèmes potentiels, les créances très risquées et les créances compromises sont provisionnées respectivement au taux minimum de 20 %, 50 % et 100 %. Ces taux sont également appliqués aux engagements par signature donnés de façon irrévocable à une contrepartie dont les créances sont classées dans l'une des catégories ci-dessus. Les engagements par signature donnés de façon irrévocable à une contrepartie ne bénéficiant que d'engagements par signature et présentant, par ailleurs, un risque de défaillance, sont provisionnés en fonction du niveau de risque encouru.
- Le provisionnement des créances s'effectue sur le montant brut, hors intérêts non recouverts et déduction faite des garanties admises.

❖ Les garanties admises et la quotité de déduction sont les suivantes ¹:

Quotité de 100 % :

- Les dépôts de fonds et les dépôts de garantie auprès de la banque prêteuse
- Les dépôts de garantie auprès de l'établissement financier prêteur
- Les garanties reçues de l'État algérien ou d'institutions et fonds publics algériens dont la garantie est assimilable à celle de l'État
- Les titres de dette émis par l'État algérien ou bénéficiant de sa garantie
- Les garanties reçues des caisses et banques de développement et d'organismes assimilés.

¹Le manuel des procédures, document interne à la CNEP-Banque, p 33.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Quotité de 80 % :

- Les dépôts de garantie et dépôts à terme détenus en Algérie dans une banque autre que celle ayant consenti le concours ;
- Les dépôts de garantie détenus en Algérie dans un établissement financier autre que celui ayant consenti le concours ;
- Les garanties reçues de banques, d'établissements financiers et d'organismes d'assurance-crédit agréés en Algérie ;
- Les titres de dette émis par une banque ou un établissement financier installé en Algérie, autre que celle ou celui ayant consenti le concours ;
- Les titres de dette négociés sur un marché organisé en Algérie

Quotité de 50 %

- Les hypothèques et gages de véhicules ;

❖ **Pour être admises, les garanties doivent respecter les conditions ci-après :**

- Les dépôts, valeurs et titres reçus en garantie doivent être liquides, libres de tout engagement et faire l'objet d'un contrat écrit, valide et opposable aux tiers
- Les garanties constituées par des valeurs et titres émis par un établissement tiers doivent, en sus des conditions indiquées ci-dessus, avoir été notifiées à l'établissement prêteur et être stipulées affectées à son paiement exclusif
- Les garanties reçues doivent être formellement spécifiées inconditionnelles et réalisables à première demande
- Les hypothèques doivent être inscrites, et de premier rang, sauf si une ou plusieurs inscriptions de rang supérieur sont déjà consenties au bénéfice de la banque ou de l'établissement financier prêteur, ou au bénéfice de l'État pour le règlement des droits d'enregistrement afférant au bien en cause. Les hypothèques sur les immeubles commerciaux ne sont retenues que si le bien est achevé et prêt à être exploité
- Les gages sur véhicules doivent être dûment enregistrés et porter sur des véhicules standards neufs, et aisément négociables

Chapitre 1 : Les créances bancaires

- Les biens immeubles, ainsi que les titres supports de garantie doivent faire l'objet d'une évaluation prudente par des experts indépendants et sur la base de procédures internes formalisées. L'évaluation doit se référer à des prix de marché effectivement constatés et prendre en considération les coûts ou les difficultés éventuelles de réalisation de l'actif reçu en garantie. Ces évaluations doivent être tenues à jour, notamment pour prendre en compte l'obsolescence du bien et la dégradation éventuelle des conditions de marché
 - Les biens supports de garantie doivent être couverts par une assurance dommage adéquate.
- Après l'expiration d'un délai de cinq années à compter de la date de leur premier déclassement, les créances classées, couvertes par des garanties réelles, doivent être provisionnées en totalité sans déduction de ces garanties.
- Les banques et établissements financiers doivent disposer de procédures internes à même de leur permettre de s'assurer de la validité juridique des garanties reçues, de vérifier l'adéquation de l'assurance-dommage souscrite, d'apprécier le montant de la couverture réellement offerte, ainsi que les facultés de mise en œuvre effective et rapide des garanties reçues.
- Les banques et établissements financiers examinent, au moins, trimestriellement, le classement de leurs créances et, au moins, annuellement, la qualité des garanties reçues, notamment au regard de leur valeur de marché et de la faculté de leur mise en œuvre. Le cas échéant, il est procédé sans délai à leur déclassement et aux réajustements des provisions déjà constituées.

Nous allons résumer tout ce qui a été dit sur les créances dans le tableau qui suit :

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Tableau n°1 : « Classification des créances bancaires »

Type Caractéristiques	Créances courantes	Créances classées		
		Créances à problèmes potentiels	Créances très risquées	Créances compromises
Recouvrement	-Assurées -Retard de moins de trois mois	-Paraissent encore assurées -Entre trois et six mois de retard	Très incertain Entre six mois et douze mois de retard	-Irrévocables -Plus de douze mois de retard
Situation financière	-Équilibrées	Se dégrade	Déséquilibrée	-Déstructurées
Gestion et perspectives d'activité	-Satisfaisantes	Connaissent des difficultés	Laisse entrevoir des pertes	
Adéquation entre la nature et le volume des crédits avec les besoins d'activité	-Compatibles	N'est plus compatible	Incompatible	
Taux de provision	-1% jusqu'à atteindre 3%	30%	50%	100%
Observations	-Couvertes par des actifs ou des dépôts -Garanties par l'état			Épuiser toutes les voies de recours

Source : « Conception personnelle à partir des documents internes de la CNEP-Banque »

3. La comptabilisation des créances :

En application des dispositions du règlement n°09-04 du 23 juillet 2009 portant plan de comptes bancaires et règles comptables applicables aux banques et établissements financiers :

- Les créances classées relatives aux crédits par caisse, y compris les crédits-bails, sont comptabilisées dans les comptes appropriés de créances douteuses (compte 27 pour le précontentieux et compte 28 pour le contentieux).

- Les différentes catégories de créances relatives aux crédits par caisse les créances à problèmes potentiels, les créances très risquées et les créances compromises - sont comptabilisées dans des subdivisions appropriées des comptes de créances douteuses ou identifiées par des attributs

- Les créances classées, restructurées dans les conditions fixées par l'article 7 ci-dessus, et qui ont fait l'objet d'un retour en créances courantes, sont comptabilisées dans des subdivisions appropriées des comptes de l'actif

- Les engagements par signature pris sur une contrepartie, présentant un risque probable ou certain de défaillance, sont comptabilisés au compte 98 « Engagements douteux ». La provision y afférente est imputée au crédit du compte « provisions » pour engagement de financement par le débit d'un compte de dotations aux provisions pour engagement par signature.

- La comptabilisation des créances classées et des provisions doit s'effectuer dès la survenance des situations et événements prévus à l'article 5 du présent règlement et, au plus tard, à la fin de chaque trimestre.

- Les intérêts sur créances classées ne sont pas imputés au compte de résultats. Leur comptabilisation s'effectue conformément aux dispositions du règlement n°11-05 du 28 juin 2011 portant traitement comptable des intérêts non recouverts.

- Les intérêts courus et non échus sont calculés à la fin de chaque arrêté comptable. Les produits et les charges bancaires qui en découlent sont respectivement imputés au débit des comptes appropriés de créances rattachées et au crédit des comptes appropriés de dettes rattachées »¹.

¹Règlements de la Banque d'Algérie :N°14-03 du 16 février 2014 relatif aux classements et provisionnement des créances et des engagements par signature des banques et établissements financiers

Section 2 : Étude approfondie d'une créance bancaire : Le crédit immobilier

Les créances bancaires peuvent prendre différentes formes qui se manifestent généralement sous forme de crédit bancaire, dans cette section nous allons prendre l'exemple du crédit immobilier, ce dernier fera l'objet de notre étude.

1. Les principaux crédits immobiliers proposés par la Cnep-Banque et leurs procédures d'ouverture :

La CNEP-Banque était la seule institution qui pouvait financer le logement en 1997, elle accordait des crédits aux particuliers pour la constitution de logement et le financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants. Ce n'est que par la suite que de nombreuses banques se sont lancées dans le crédit immobilier, mais cela n'a pas empêché la CNEP-Banque de garder le monopole en matière de crédit à l'habitat.

1.1 Définition du crédit immobilier :

L'immobilier est d'abord une réalité matérielle et physique. Dans la plupart des pays, le secteur de l'immobilier en général et du logement en particulier est l'objet d'interventions publiques, « le logement est un bien sous tutelle, au même titre que la santé ou l'éducation »¹.

« Par ailleurs, la construction et l'investissement en biens immobiliers nécessitent des moyens financiers qui sont apportés en partie sous la forme d'un capital de prêt »², c'est ce qui pousse les ménages à demander des crédits immobiliers.

Cela dit, un crédit immobilier aux particuliers est un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation soit par l'achat, la construction, la rénovation ou l'extension d'un bien immobilier, garanti par une hypothèque de premier rang du bien financé³.

Donc un crédit immobilier peut être défini comme étant un crédit destiné à financer l'acquisition d'un logement, d'un terrain ou des travaux de rénovation ou d'aménagement.

¹ CORNUEL Didier, Op.cit, p 4.

² CORNUEL Didier, Op.cit, p 3.

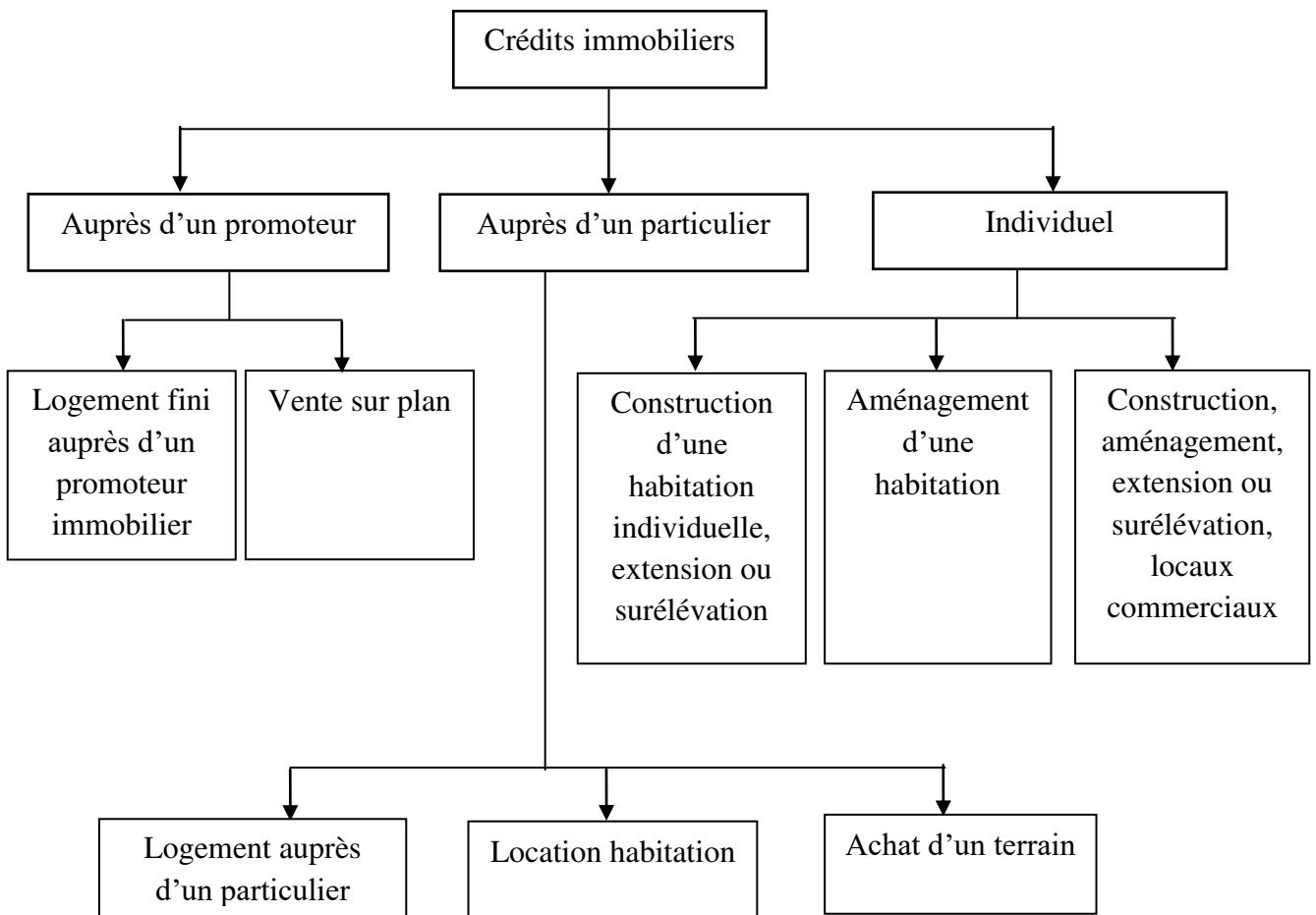
³ LARBANI Lynda, TMOURT Karina, le financement des crédits immobiliers : cas de la BNA, mémoire de Master en sciences économiques option Monnaie Finance Banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2015, p43.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

1.2 Formes de crédit immobilier proposé par la Cnep-banque :

On entend par crédit immobilier un prêt d'argent sans qualifier précisément le type de prêt tout dépend du besoin du client, cela dit il existe de multiples formules de financement qui peuvent être classifiées comme suit :

Schéma n° 01 : « Formes de crédit immobilier »



Source : « Conception personnelle à partir des documents internes de la CNEP-Banque »

1.3 La constitution du dossier de crédit :

Avant d'accorder un crédit, le banquier doit obtenir et travailler une matière première essentielle qui est sensée lui donner l'image réelle du demandeur de crédit, il s'agit de l'information, afin d'obtenir cette information, de pouvoir la consulter et de l'actualiser à tout moment, et de pouvoir y porter un jugement, le banquier a besoin d'un ensemble de document sous forme de dossier de crédit.

On trouve dans ce qui suit les documents constitutifs d'un dossier de crédit immobilier demandé par la CNEP-Banque :

❖ Pièces communes :

- ✓ 01 demande de crédit (formulaire CNEP/Banque) ;
- ✓ 01 extrait de naissance N°12 ;
- ✓ 01 fiche familiale ;
- ✓ 02 copies d'une pièce d'identité ;
- ✓ 02 certificats de résidence ; dont une pour l'ouverture de compte ;
- ✓ 01 copie de la carte de sécurité sociale ;
- ✓ 01 autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP Banque (formulaire NEP/Banque légalisé après ouverture de compte)
- ✓ Remplir les annexes CNEP ;
- ✓ Un moyen de recouvrement (domiciliation, virement permanent ou prélèvement sur CCP).

❖ Justificatif de revenu :

- **Secteur public** : 01 relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP Banque datant moins de trois mois.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

- **Secteur privé :**

- ✓ 01 relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP-Banque ;
- ✓ 01 attestation d'affiliation à la CNAS ;
- ✓ 01 relevé de compte d'une année ;
- ✓ Trois dernières fiches de paie ;

- **Pour les commerçants et professions libérales :**

- ✓ 01 avertissement fiscal, à défaut un certificat d'imposition ;
- ✓ 02 copies du registre de commerce, ou bien 02 copies de l'agrément ;
- ✓ 02 copies de la carte fiscale ;
- ✓ 01 mise à jour CASNOS ;
- ✓ 01 mise à jour CNAS ;
- ✓ 01 extrait de rôle.

- ❖ **Pour les épargnants :**

- ✓ 02 relevé des intérêts arrêtés au jour de la demande pour les épargnants (postulant et cédant) ;
- ✓ 01 attestation de cession de droit d'intérêts du cédant (formulaire CNEP-Banque).

- ❖ **Autres documents selon le type de crédit :**

Les documents sont présentés dans le tableau qui suit :

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Tableau n° 02 : Autres documents demandés selon le type de crédit demandé

<p>Logement auprès d'un particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-Banque) ; ✓ Promesse de vente (formulaire CNEP-Banque). 	<p>Logement fini auprès d'un promoteur immobilier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Un certificat de conformité ; ✓ Décision d'attribution de logement.
<p>Achat d'un terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-Banque) ; ✓ Promesse de vente (formulaire CNEP-Banque). ✓ Certificat d'urbanisme ; 	<p>Vente sur plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Décision de réservation de logement ;
<p>Construction d'une habitation individuelle, Aménagement, Extension ou surélévation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif de d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-Banque) ; ✓ Un devis estimatif des travaux de construction ; ✓ Copie du permis de construire. 	<p>Construction, aménagement, extension ou surélévation de locaux commerciaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-Banque) ; ✓ Un devis estimatif des travaux de construction ; ✓ Copie du permis de construire.
<p>Aménagement d'une habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-Banque) ; ✓ Un devis estimatif des travaux à réaliser ; ✓ Certificat de conformité. 	<p>Location habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Engagement de location (formulaire CNEP-Banque) ; ✓ Domiciliation de salaire.

Source : « Document interne de la CNEP-Banque »

1.4 Caractéristiques du crédit immobilier :

Quelle que soit la forme du crédit immobilier, il doit répondre à un certain nombre de critères lui permettant d'être accessible par le demandeur, on peut distinguer plusieurs caractéristiques dont :

1.4.1 La durée du crédit immobilier :

C'est le temps qu'il faut pour rembourser en totalité le capital emprunté, elle varie selon l'établissement prêteur qui l'impose, cette durée varie aussi « en fonction des capacités de remboursement de l'emprunteur, ainsi, un allongement de durée à des taux des conditions des conditions d'intérêt fixe entraîne un surcoût, mais diminue en parallèle les montants des remboursements mensuels ou semestriel »¹.

1.4.2 La quotité de financement :

Le client peut bénéficier d'un financement qui peut atteindre la hauteur de 100% de la valeur de base considéré ou du devis.

1.4.3 L'apport personnel :

Pour se protéger contre les risques de non remboursement, la banque doit recourir à des sûretés réelles et personnelles, cela lui permet de s'assurer de capacité d'épargne de l'emprunteur et diminue son risque. En cas de prise de garantie réelle sur le bien, le banquier aura pour garantie un bien dont la valeur vénale sera normalement supérieure au montant du crédit consenti.

1.4.4 Le taux d'intérêt :

La banque doit toujours étudier le risque relatif à la durée du prêt et à l'importance de la somme empruntée et aux garanties proposées par le client pour couvrir le montant du prêt afin de déterminer le taux d'intérêt, qui « est un taux annuel fixé par une banque ou un établissement de crédit et destiné à être appliqué à ses clients »²

¹ DOUMANE.B, HAFFAF.F, « la gestion des crédits immobiliers, cas de la CNEP-BANQUE », mémoire en vue d'obtention d'une licence en sciences de gestion, option finance, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2010, p27.

² ANNE Claude, CHAIGNEAU Gérard, Mathématiques financières, ELLIPSES édition, 2^{ème} édition, 2010, Paris, p 47.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

En effet, les crédits immobiliers sont accordés avec des taux 'intérêts qui peuvent bien être fixes ou variables.

1.4.4.1 Taux d'intérêt fixe :

Un prêt à taux fixe est un crédit dont le taux d'intérêt est identique pendant toute la durée de vie de crédit¹, ce qui permet à l'emprunteur et à la banque d'assurer les conditions définitives qui leurs permettront de prévenir leurs trésoreries à long terme.

En revanche, ce type de taux oblige le banquier à se soumettre au taux initial fixé pour toute la durée du prêt, et ce, quel que soit son évolution sur le marché, ce qui lui engendrer des problèmes de trésorerie et dans la gestion du risque du taux d'intérêt.

De même pour l'emprunteur, qui ne peut en aucun cas bénéficier d'une quelconque baisse du taux d'intérêt, car « il est possible que le taux fixe négocié soit plus élevé que ceux du marché »².

1.4.4.2 Le taux d'intérêt variable (révisable) :

Contrairement au taux fixe, le taux variable « varie proportionnellement à un indice ou un taux de référence »³ qui généralement le taux de marché.

Ce type de taux peut être avantageux pour le client en cas d'une éventuelle baisse du taux, mais dans le cas contraire, une hausse de taux peut engendrer une augmentation des intérêts à payer ce qui sera avantageux pour la banque.

1.4.5 Le différé :

Représente la période pendant laquelle le débiteur ne procède pas au remboursement de sa dette, mais uniquement au remboursement des intérêts intercalaires, c'est-à-dire il n'y a que « les intérêts dus sur le montant des tranches de crédits débloqués, y compris la prime d'assurance, sont acquittés durant la période de différé »⁴.

¹ www.quechoisir.org (consulté le 24/07/2018 à 18 :25)

² ECKERT.M, PERISSE.M, *le guide du crédit immobilier*, OOREKA, Boulogne, 2013, page 10, sous format PDF, disponible sur <http://credit-immobilier.ooreka.fr/ebibliotheque/liste> (consulté le 26/06/2018 à 14:13).

³ AMOUR Ounissa, KAB Younes, « le financement des investissements : Étude comparative entre banque publique (CNEP-BANQUE) et banque privée (SGA) », mémoire en vue d'obtention d'un master en sciences de gestion, option finance d'entreprise, université ABDERAHMAN MIRA de Bejaia, 2014, page 37.

⁴ CNEP-Banque, direction générale adjointe/administration, centre d'étude bancaires appliquées, « séminaire recouvrement », 2004, page 7.

1.4.6 Les intérêts intercalaires :

Représente les intérêts dus sur le montant des tranches de crédits débloqués et la prime d'assurance, le paiement de ces intérêts s'opère 30 jours après la date de chaque mise à disposition des fonds au profil du client. En effet, le remboursement des intérêts intercalaires permet de réduire l'effort de remboursement du client.

2. Risques liés aux crédits immobiliers :

- **La notion du risque :**

« Au cours de leur activité, les banques sont exposées à une vaste série de risques »¹, dès qu'un créancier accorde un prêt à un débiteur, il court le risque que ce dernier n'honore pas ses engagements relatifs au service de la dette².

Un risque représente « un sinistre éventuel »³ et un danger probable auquel on est exposé d'où son origine, étymologiquement parlant, le mot risque vient du latin « resecaere »⁴.

Le risque se rapporte à l'incertitude qui entoure des événements et des résultats futurs. Il est l'expérience de la probabilité et de l'incidence d'un événement susceptible d'influencer l'atteinte des objectifs de l'organisation, et donc un risque peut être défini comme étant « un danger éventuel plus ou moins prévisible. La caractéristique propre du risque est donc l'incertitude temporelle d'un événement ayant une certaine probabilité de survenir et de mettre en difficulté la banque »⁵.

2.1 Le risque économique et les autres risques :

Le risque est indissociable de la vie bancaire, du fait que « les banques remplissent une fonction économique majeure en redistribuant, transformant et en acceptant de porter elles-

¹ Hennie van Greuning, Sonja Brajovic Bratanovic, *Analyse et Gestion du Risque Bancaire : Un cadre de référence pour l'évaluation de la gouvernance d'entreprise et du risque financier*, édition ESKA, 1^{ère} édition, 2004, Paris, page 3.

² -Cécile Kharoubi, Philippe Thomas, *Analyse du risque de crédit : banque & marchés*, RB édition, 2^{ème} édition, 2016, page 17.

³ Larousse dictionnaire de français, 2003.

⁴ Michel MATHIEU, *L'exploitation bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995, page 14

⁵ FEKIH Fatima Zohra, *Étude de la relation Crédit – Information à travers la mise en place des Bureaux de crédit : Essai de modélisation en données de panel*, thèse en vue de l'obtention du diplôme de doctorat en sciences économiques, option Entreprises, Banques et Finance, Université ABOU BAKER BELKAID de Tlemcen, 2014, p31.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

mêmes des risques »¹, si le moindre risque auxquels les banques font face est mal appréhendé et métrisé, cela peut mettre en péril leurs pérennités. C'est pourquoi l'évaluation du risque est un facteur déterminant de toute prise de décision.

Il est de même pour le crédit immobilier, il est confronté à différents types de risques à savoir :

2.1.1 Le risque économique :

L'activité économique ne peut se passer de financement, c'est pourquoi le recours au crédit représente la principale source de création monétaire, c'est un moyen qui permet aux agents économiques de se procurer un capital dont ils ne disposent pas mais qui pourront tout de même utiliser.

Cette distribution de crédit peut engendrer de nombreux risques pouvant nuire à la stabilité financière de la banque qui peut être même l'origine de la faillite, cela dit le risque économique regroupe l'ensemble des risques associés à l'activité économique, à savoir :

2.1.1.1 Le risque de contrepartie :

Le risque de contrepartie fait référence au risque auquel s'expose un investisseur, où le prêteur assume le risque de défaillance de l'emprunteur², ou encore on peut le définir comme étant « un risque de perte lié à la défaillance d'un débiteur sur lequel l'établissement de crédit détient un engagement »³, ce risque peut porter sur la totalité ou une partie de la somme prêtée.

Ce risque peut être la conséquence d'éléments imprévisible, il peut être du client de la banque, de la politique générale intérieur ou tout simplement du marché⁴, c'est pourquoi on en distingue deux types : le risque crédit et le risque sur les marchés.

➤ Le risque crédit :

Étant en position d'insolvabilités, l'emprunteur n'est plus en mesure de rembourser les sommes dues. Ce risque pèse lourd sur la situation financière de la banque, car il suffit qu'un

¹ DE SERVIGNY Arnaud, ZELENKO Ivan, le risque de crédit face à la crise, édition DUNOD, 4^{ème} édition, paris, 2010, p57.

² <https://droit-finances.commentcamarche>.

³ CALVET Henri, *Établissement de crédit : appréciation, évaluation et méthodologie de l'analyse financière*, Edition Economica, Paris, 1997, page 78.

⁴ DE COUSEUSE Selve, *gestion de la banque*, édition DUNOD, Paris, 2005, p 152.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

nombre restreint de clients importants aient des difficultés à rembourser pour que la banque enregistre des pertes.

Pour couvrir ses pertes, la banque puise sur ses fonds propres, les réserves et le capital, mais à partir du moment où la banque commence à puiser ses fonds propres d'une manière significative elle serait amenée à devenir insolvable et peut être même disparaître¹

Ce risque ne peut être mesuré et apprécié facilement, c'est pourquoi les autorités monétaires nationales lui ont réservés une attention très particulière, même à l'échelle internationale par le comité de Bâle.

➤ **Le risque sur les marchés :**

Sur les marchés hypothécaires les banques détiennent des titres pour des montants, c'est pourquoi elles sont exposées au risque d'insolvabilité de l'émetteur de ces titres, ce qui peut engendrer une perte totale ou partielle de la créance.

Dans ce type de risque, l'incertitude réside dans l'évolution future de la valeur de marché des titres détenus.

2.1.1.2 Risque de liquidité :

« Il s'agit du fait pour un établissement bancaire de faire l'objet de retraits imposants de la part des clients lesquels ne sont pas compensés par des dépôts à court terme réalisés par ces derniers »² car les banques reçoivent généralement des dépôts à court terme de leurs clients, mais elles les distribuent sous forme de prêts à moyen et long terme. Cela peut engendrer un décalage entre les sommes prêtées et les dépôts, ces derniers peuvent être insuffisantes, on parle donc de manque de liquidité. Ce type de risque concerne les placements financiers qui sont très difficiles à liquider rapidement tel est le cas des crédits immobiliers.

¹ IMOUDACHE Nadir, « le contentieux bancaire en Algérie », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMARI de Tizi-Ouzou, 2009, p 32.

² -DUFOUR Nicolas, « contribution à l'analyse critique de la norme de contrôle :le cas des risques opérationnels dans le secteur financier de la normativité à l'effectivité », thèse en vue de l'obtention du grade de docteur du conservatoire national des arts et métiers, spécialité de gestion, option comptabilité -contrôle- audit, école doctorale Management&Sociétés, paris, 2015 (sous format pdf disponible sur : <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01283041> publié le 4 mars 2016), p 58.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Le risque de liquidité est calculé par le « ratio COOKE » qui traduit la santé financière de l'emprunteur et la confiance de la banque envers celui-ci¹, ce risque peut prendre deux formes à savoir :

➤ **Le risque de liquidité immédiate :**

C'est lorsque une banque est incapable de satisfaire des demandes massives de retraits de leurs clients épargnants, ce qui peut générer un comportement mimétique, une panique générale chez les clients déposants, alors ils se précipitent pour réclamer leurs dépôts.

Cela nuit à la situation financière d'une banque vu que ses dépôts ne sont pas disponibles, ils ont été placés et investis.

Afin d'éviter ce risque, la réglementation bancaire impose un ratio de liquidité à respecter pour toutes les banques.

➤ **Le risque de transformation :**

Consiste à ce qu'une banque transforme les ressources de durée courte en source de financement de ses emplois sous forme de crédit à moyen et long terme comme le crédit immobilier ; La banque dans ce cas risque de ne pas pouvoir faire face à ses engagements immédiats. Ce risque peut être surveillé par un coefficient de fonds propres et de ressources permanentes.

2.1.1.3 Le risque de taux d'intérêt :

Toutes les banques sont confrontées au risque de taux d'intérêt ; lorsque les taux fluctuent les profits et les dépenses de la banque varient, de même que varie la valeur économique de ses actifs, de ses passifs et ses positions hors bilan

On peut donc définir ce risque comme « la sensibilité du capital et du profil aux variations des taux d'intérêt »².

Le risque de taux d'intérêt peut avoir un impact négatif aussi bien sur les profits de la banque que sur sa valeur économique, il existe deux méthodes pour évaluer l'exposition au risque¹ :

¹ <https://fr.wikipedia.org/risque-de-liquidité> consulté le 07/08/2018 à 23:08

² Hennie van Greuning, Sonja Brajovic Bratanovic, *Analyse et Gestion du Risque Bancaire : Un cadre de référence pour l'évaluation de la gouvernance d'entreprise et du risque financier*, édition ESKA, 1^{ère} édition, 2004, Paris 249.

- **Du point de vue des profits**, l'analyse est centrée sur l'impact des variations de taux d'intérêt sur le produit financier net de la banque ; le produit non financier ayant pris de l'importance, les variations de la valeur économique qui résulte des variations de taux en ont pris également.
- **Du point de vue de la valeur économique**, il reflète la sensibilité de la situation nette de la banque aux fluctuations des taux d'intérêt ce qui nous fournit donc une vision plus complète des éventuels effets à long terme des variations de taux d'intérêt que celle qu'offre le point de vue des profits

2.1.1.4 Risque de solvabilité :

Les établissements prêteurs consentent des crédits à de taux variables à de niveau élevé de risques, ces conditions d'octroi font peser un risque de solvabilité sur les emprunteurs², ce risque est appelé aussi risque d'insolvabilité, ce dernier « se réfère à une situation où les pertes enregistrées par la banque absorbent ses fonds propres »³.

Il peut être causé par un choc négatif qui affecte la rentabilité ou la chronique des remboursements sur les prêts déjà consentis. Aussi, les pertes successives engendrés par les créances irrévocables ou douteuses vont réduire les profits de la banque au point d'entamer ses fonds propres d'où la nécessité, pour la banque, de détenir une structure optimale de fonds propres.

Cette insolvabilité peut se manifester sous 3 formes :

- Une insolvabilité qui peut s'étendre à l'ensemble du système bancaire sous forme de crise d'insolvabilité.
- Une insolvabilité limitée à un ou un nombre restreint d'établissements de crédits mais qui ne débouche pas sur une crise systématique.

¹ HENNIE van Greuning, SONJA Brajovic Bratanovic, op cit, p 251.

² SIMONNET Carole, « la gestion des risques portés par le client en banque et assurance », thèse en vue de l'obtention du grade de docteur du conservatoire national des arts et métiers, spécialité de gestion, option Prospective Innovation Stratégie et Organisation, école doctorale Management&Sociétés, paris, 2015 (sous format pdf disponible sur : www.archives-ouvertes.fr) p 69.

³ ZEMIRLI Radhia, « Essai d'analyse de la contagion de la crise financière internationale de 2007 aux pays émergents » mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, p 23.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

- Une insolvabilité qualifiée de crise silencieuse ou de détresse financière qui se manifeste à travers une dégradation progressive des bilans des banques.

Pour faire face à ce type de risque, certains « ratios de sécurité ont été posés par les autorités afin de moraliser l'activité bancaire »¹ il s'agit du ratio COOKE et du ratio MC DENOUGH.

2.1.2 Autres risques :

Autres risques pouvant être liés aux crédits immobiliers sont :

2.1.2.1 Le risque opérationnel :

Représente l'ensemble des pertes que la banque pourrait supporter suite à un mauvais fonctionnement de ses processus de gestion interne, d'erreurs humaines ou de problèmes informatiques, voire d'événements purement externes comme par exemple une inondation ou un incendie².

2.1.2.2 Le risque technique :

Risque d'erreurs ou d'irrégularités lié à une mauvaise maîtrise des instruments financiers utilisés ou à des manœuvres frauduleuses sur ceux-ci.

2.1.2.3 Le risque administratif :

Représente le risque de mauvais fonctionnement des systèmes, des contrôles administratifs, des procédures et des méthodes qui ont été mis en place pour assurer l'utilisation appropriée des instruments financiers.

2.1.2.4 Le risque juridique :

Le risque juridique représente un risque important pour les établissements de crédit, l'importance de ce risque apparaît lors de l'octroi des crédits qui sont couverts par des contrats comportant bien évidemment un certain degré de risque juridique. Ce risque est souvent lié à la rédaction des contrats du crédit, et à l'hypothèque.

¹ LARBES Melha, « Les restructurations bancaires : Cas des Fusions-Acquisitions en Europe », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2011, p 110.

² DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008, p 409.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Le risque juridique doit être identifié, évalué, quantifié et ensuite pris en compte en tant que partie intégrante du risque opérationnel dans le calcul de capital de la banque.

2.2 Identification de causes liées au risque de crédit :

Différentes causes peuvent être la cause de l'apparition des risques crédit, on distingue alors :

2.2.1 Les causes liées au bénéficiaire du crédit :

2.2.1.1 Risque de décès :

« Malgré les progrès de la médecine et de la technologie, l'individu reste exposé à des risques d'atteinte à son intégrité physique, lesquels peuvent être inhérent à son état de santé ou à l'âge »¹. Le risque de décès a des conséquences économiques pour un établissement prêteur du moment que l'emprunt ne pourra pas être remboursé.

2.2.1.2 Risque de perte d'emploi :

Ce risque est souvent lié aux salariés, survient en cas de licenciement sans possibilité de retrouver immédiatement une situation équivalente. C'est pourquoi le chargé de prêts devra tenir compte de la situation financière de l'employeur du crédit et de sa stabilité et de ses charges salariales, il tiendra également compte de la profession du conjoint du bénéficiaire du crédit.

2.2.1.3 Le risque d'endettement excessif :

Ce risque découle de la mauvaise foi du client, soit en détournant le crédit de l'objet pour lequel il était accordé, soit en dissimulant ses dettes antérieures.

Pour se prémunir contre cela, le chargé de prêt exige un ensemble de document afin de lui prouver l'objet réel du crédit, et de la situation du client envers les autres établissements.

2.2.2 Les causes liées à l'objet du contrat : On distingue deux principales causes :

2.2.2.1 Les causes dues au motif du crédit :

Lorsqu'on sollicite un crédit immobilier, les fonds débloqués pour ce type de prêts doivent être utilisés pour financer un crédit précis, et tout acte de détournement d'utilisation de ces fonds représente un risque lié au motif du crédit. C'est pourquoi le banquier se doit de

¹ CARLOT Jean-François, « la place de l'assurance dans la gestion des risques » sous format pdf disponible sur : www.JURISQUES.com publié le 01/01/2001, consulté le 01/07/2018 à (01:30)

suivre le déroulement des travaux, et se déplace sur un chantier (par le biais des agents spécialistes) afin de s'assurer que les fonds accordés sont bien utilisés pour les motifs cités sur le contrat.

2.2.2.2 Les causes dues à la durée du crédit :

La durée d'un crédit immobilier s'étale sur une période supérieure à 10 ans, c'est pourquoi les risques occasionnés pour ce type de crédit ne sont pas les mêmes que ceux occasionnés par les crédits à court et à moyen terme.

Il faut par conséquent, saisir les risques relatifs à la durée du crédit immobilier car il peut dégénérer en perte totale ou partielle due à un mauvais remboursement, ou bien à la variation de taux d'intérêt.

Une durée longue représente un avenir incertain pour l'investisseur, que ce soit pour la banque ou le client.

3. Les moyens de prévention des risques :

Si l'on prévient le risque cela signifie la possibilité de l'éviter, c'est pourquoi il est important pour la banque d'appliquer quelques règles afin d'éviter l'apparition de certains de ces risques.

3.1 Le respect des règles prudentielles :

« Les banques ont mis en place des mécanismes de collecte de données, de mesure et d'agrégation des risques sans précédent. Ces mécanismes de gestion du risque étaient directement liés aux besoins en fonds propres réglementaires et économiques des banques »¹ ces dernières sont engagées à considérer leurs opérations traditionnelles de prêts sous un angle nouveau, car les autorités réglementaires incitent dans leurs récents textes à rationaliser leur gestion du risque de crédit².

Les banques et les établissements financiers sont tenus « de respecter des normes et ratios applicables aux banques et établissements financiers, notamment en matière de couverture et de répartition des risques de liquidité, de solvabilité et de risque en général »³, il est à noter

¹ DE SERVIGNY Arnaud, ZELENKO Ivan, le risque de crédit face à la crise, édition DUNOD, 4^{ème} édition, paris, 2010, p 31.

² DE SERVIGNY Arnaud, ZELENKO Ivan, op cit, p 285.

³ Article 62 de l'ordonnance relative à la monnaie et au crédit.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

que les premiers jalons de la réglementation prudentielle en Algérie remontent à l'avènement de la loi sur la monnaie et le crédit 90.10 du 14 avril 1990, cette loi avait prévu plusieurs dispositions au contrôle des risques et la gestion prudentielle de l'activité bancaire.

La mise en place des textes législatifs et réglementaires prévus par la loi sur la monnaie et le crédit a été amorcée en 1990 par le biais de règlements et d'instruction d'application, ces derniers ont été inspirés des dispositifs de bale I.

3.1.1 Le ratio de solvabilité :

3.1.1.1 Le ratio COOKE :

Les exigences de solvabilité définies par le comité de Bâle dans l'accord de 1988 visaient à assurer aux établissements de crédit la détention des fonds propres adaptés à l'ampleur et à la nature des risques encourus¹.

Le ratio international de solvabilité dit « ratio Cooke », du nom du président du comité de Bâle entre 1977 et 1988, W.Peter COOKE ancien gouverneur de la banque d'Angleterre, « impose aux banques de disposer d'un montant de fonds propres au moins égale à 8% de leurs risques pondérés »², cela veut dire que les banques sont tenues de garder un volant de liquidité, de ne pas prêter à long terme l'équivalent de plus de 8% de leurs fonds propres afin de faire face aux impondérables.

$$\text{Ratio Cooke} = \frac{\text{fonds propres réglementaires}}{\text{les actifs pondérés (dont le crédit à la clientèle)}} \geq 8\%$$

Lorsque ce ratio « tombe sous la barre des 8%, les autorités nationales chargées de la supervision sont appelées à intervenir »³ afin de protéger les déposants. Dans ce sens, il peut y avoir un transfert de contrôle de la banque en faveur des autorités de supervision dans le souci de redresser la situation.

¹ MADOUCHE Yacine, « la problématique d'évaluation du risque de crédit des PME par la banque en Algérie », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option Management des entreprises, université MOULOU MAMMERI de Tizi-Ouzou, p 70.

² DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008, p396.

³ BENAMGHAR Mourad, « La réglementation prudentielle des banques et des établissements financiers en Algérie et son degré d'adéquation aux standards de Bâle 1 et Bâle 2 », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOU MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2012, p 68.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

L'accord de bale I a été amendé à plusieurs reprises pour s'adapter à l'innovation financière et aux risques qui n'étaient pas couverts dans la configuration initiale¹, voici une brève chronologie des travaux de Bâle de 1988 à 1996 en Algérie :

Tableau n° 03 : Chronologie des travaux de Bâle de 1988 à 1996 en Algérie

1988	Le comité a formulé des recommandations visant à établir un lien entre les risques de crédits encourus par les banques et le montant de leurs fonds propres. Cette recommandation est connue sous le nom de «ratio Cooke ».
1989	La Communauté Européenne, se basant sur les recommandations du comité de Bâle, a émis une directive concernant un ratio de solvabilité Européenne pratiquement identique au ratio Cooke.
1991	Amendement relatif à l'inclusion des provisions générales ou réserves générales pour créances douteuses dans les fonds propres.
1992	Mise en application du ratio Cooke.
1996	Publication du texte « amendement to the capital accord to incorporate market risk » qui élargit l'assiette des risques du ratio Cooke aux risques de marché.

Source : « BENAMGHAR Mourad, « La réglementation prudentielle des banques et des établissements financiers en Algérie et son degré d'adéquation aux standards de Bâle 1 et Bâle 2», op cit, page 70 ».

➤ Les limites du ratio COOKE :

Il a été souvent reproché au ratio Cooke que les pondérations imposées sur les actifs ne donnent pas une image réelle du risque encouru, les exigences de fonds propres dans ce ratio négligent certains risques encourus par les banques comme que le risque opérationnel, le risque de taux, et le risque de liquidité, il ne se concentre que sur la couverture des risques de crédit.

¹ DE SERVIGNY Arnaud, ZELENKO Ivan, le risque de crédit face à la crise, édition DUNOD, 4^{ème} édition, paris, 2010, p256.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Le ratio Cooke n'est en réalité qu'une estimation fruste et statique de crédit car le nombre trop limité de catégories de risques associés à un niveau de pondération est défini selon des critères institutionnels et non économiques.

Encore, ce ratio n'abordait que partiellement l'effet de l'utilisation des techniques de réduction des risques telles que les suretés ou la compensation.

➤ Les accords de Bâle II :

En tenant compte de la complexité du monde bancaire, de l'innovation financière, et de l'apparition de nouveaux produits mal appréhendés par l'accord de 1988, qui est devenu obsolète et dépassé par l'innovation financière et qui ne prend pas en considération la diversité ainsi que la complexité des marchés, c'est pourquoi le régulateur, après toutes ces constatations a décidé de remettre à niveau cette réglementation, ce qui fait qu'à partir de 1996 le ratio Cooke s'est fait introduit la notion des risques de marché out en négligeant complètement les risques opérationnels.

Cela a poussé le comité de Bâle à se réunir afin d'élaborer une nouvelle norme d'adéquation des fonds propres.

Cela fut l'apparition du nouvel accord dit Bâle II, dans ce dernier apparait un nouveau ratio « MC DONOUGH » qui succède au « ratio Cooke ».

3.1.1.2 Le ratio MC DONOUGH :

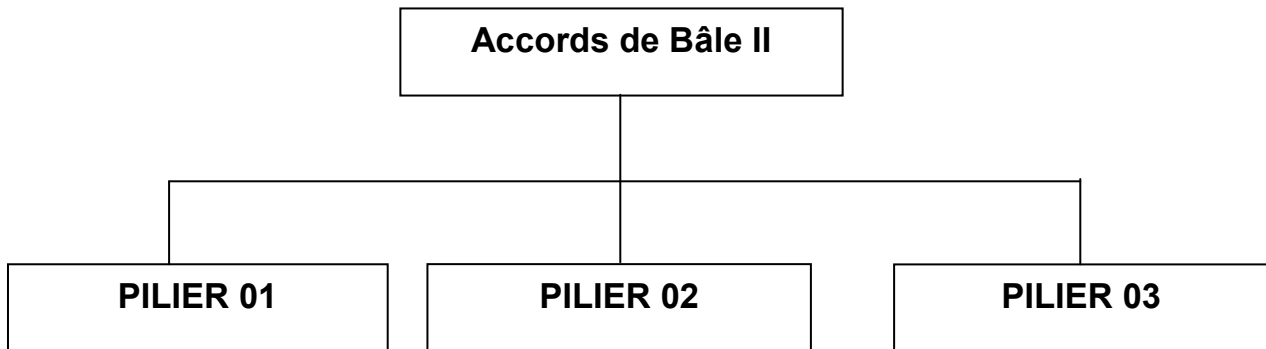
« La clé de voûte de la réglementation prudentielle concerne le ratio de solvabilité minimum à maintenir en permanence par les banques »¹ ce ratio est édicté par l'accord de Bâle II, il a permis au comité de Bâle de connaître d'une manière tangible l'importance de des risques opérationnels pouvant être couverts par le calcul des exigences de fonds propres.

Cet accord a remédié aux insuffisances du premier accord à travers l'application des trois piliers fondamentaux, à savoir :

¹ DEWATRIPONT Mathias, TIROLE Jean, la réglementation prudentielle des banques, édition Payot Lausanne, France, 1993, p 31.

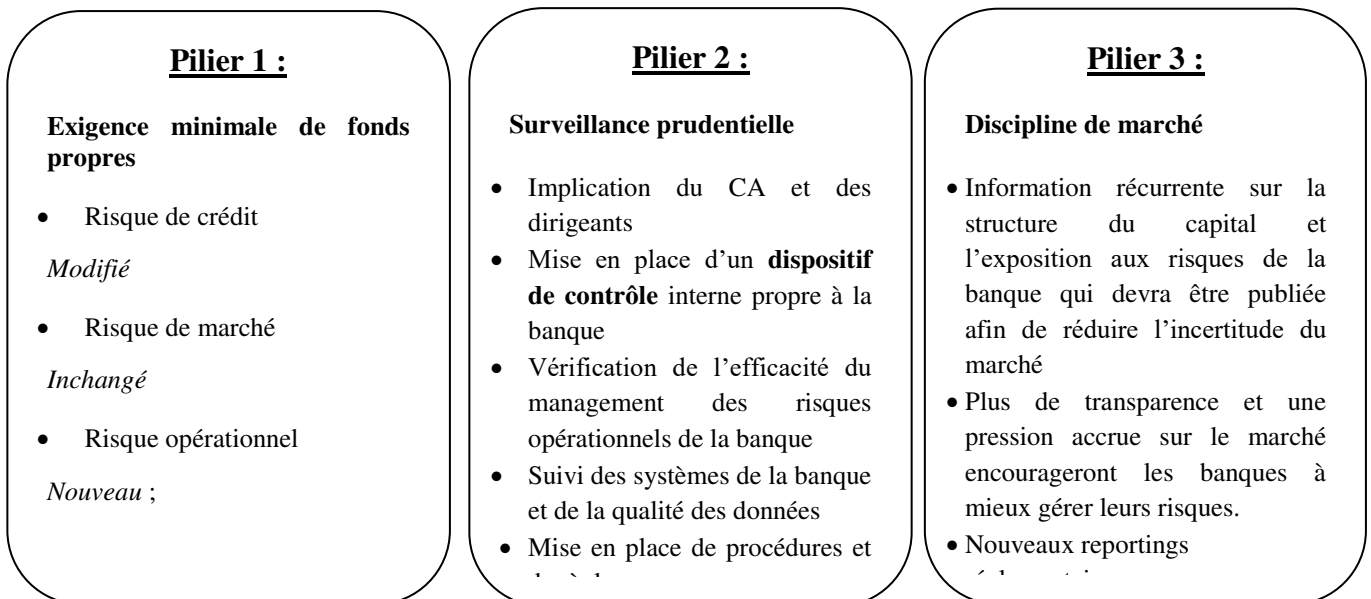
Chapitre 1 : Les créances bancaires

Schéma n° 02 : Les trois piliers des accords de Bâle II :



Source : « BENAMGHAR Mourad, « La réglementation prudentielle des banques et des établissements financiers en Algérie et son degré d'adéquation aux standards de Bâle 1 et Bâle 2 », op cit, p 82 ».

Schéma N° 03 : Les piliers fondamentaux de Bâle II :



Source : « DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008, p 406 »

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Pilier 1 : Exigence minimale de fonds propres¹

L'objectif du 1er pilier est d'assurer que la mesure du besoin en Fonds Propres d'un établissement de crédit est l'image fidèle du niveau de risque qu'il porte. Le nouveau ratio modifie les principes de calcul du risque de crédit en intégrant les techniques de réduction des risques ; il reste identique en ce qui concerne les risques de marché ; enfin, il crée une nouvelle exigence de charge en fonds propres pour les risques opérationnels.

En fonction de la méthode envisagée, le Comité de Bâle définit les exigences de mise en œuvre de la méthode. Ces exigences constituent les critères d'agrément du système d'évaluation des risques de la Banque par le régulateur. La méthodologie tient compte des éléments suivants :

- pertinence de la méthode de notation du risque ;
- qualité de l'analyse au moyen de critères qualitatifs et quantitatifs ;
- finesse de la stratification du portefeuille selon des classes de risques.

Au niveau organisationnel, les banques doivent mettre en place un dispositif leur permettant :

- d'obtenir et d'approuver une notation par une structure indépendante ;
- de réexaminer cette note au moins une fois par an ;
- d'avoir une procédure de contrôle et de reporting.

Pilier 2 : Surveillance Prudentielle²

Le régulateur pourra, en fonction du profil de risque, imposer des exigences individuelles supérieures à celles imposées par le ratio. Ces nouvelles exigences seront motivées au regard des risques suivants : risque de taux d'intérêt, risque de concentration, risque de liquidité et l'analyse des situations de crise.

La fonction d'audit interne et le processus de contrôle interne sont au cœur du dispositif afin de garantir l'intégrité et la pertinence de l'ensemble du processus de gestion des risques.

Le rôle des régulateurs nationaux est renforcé et inclut désormais :

¹ DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008, p 406.

² DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008, p 407.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

- la possibilité d'intervenir à tout moment s'ils le jugent nécessaire, et avant même que les fonds propres ne tombent en dessous des minima requis ;
- la possibilité d'imposer une approche parmi celles proposées dans le pilier 1 pour évaluer les risques ;
- la revue et l'audit du processus d'évaluation de l'adéquation des fonds propres.

Les régulateurs examineront de façon qualitative les procédures internes mises en place par les banques pour évaluer l'adéquation des fonds propres aux risques en vérifiant trois principes :

- existence d'une procédure documentée permettant d'évaluer l'adéquation des fonds propres et d'une stratégie pour maintenir le niveau de fonds propres ;
- pertinence et fiabilité des mécanismes internes d'évaluation ;
- intervention rapide en cas de non-respect des exigences minimales.

Pilier 3 : Discipline de marché¹

Les objectifs du 3^{ème} pilier sont :

- ✓ D'améliorer la transparence et la communication financière des banques ;
- ✓ De permettre aux investisseurs de connaître le profil de risques des banques et la gestion et la couverture de ces risques.

Pour le ratio MC DONOUGH, comme pour le ratio COOKE, comporte au numérateur les fonds propres et au dénominateur les risques pondérés et son rapport reste inchangé : les fonds propres doivent représenter au moins 8% des risques pondérés, la différence réside dans la pondération des risques, et dans l'inclusion pour leur calcul des risques opérationnels à côté des risques de crédit et de marché.

Pour le calcul de ce ratio, la charge globale en fonds propres reste inchangée par rapport au ratio COOKE :

$$(1) \quad \frac{\text{fonds propres réglementaires}}{\text{risque de crédit} + \text{risque de marché} + \text{risque opérationnel}} \geq 8\%$$

¹ DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008, p 407.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Le poids opérationnel des risques dans le dénominateur devra respecter sont :

- ✓ 85% pour le risque de crédit.
- ✓ 03% pour le risque de marché.
- ✓ 12% pour le risque opérationnel.
- ✓ le risque de crédit correspond aux actifs pondérés,
- ✓ le risque de marché correspond au capital requis pour sa couverture $\times 12,5$.
- ✓ le risque opérationnel correspond au capital requis pour la couverture de ce risque $\times 12,5$.

(Le risque de marché et opérationnel doivent être multipliés par 12,5 inverse de 8% afin de préserver la cohérence du calcul).

3.1.2 Le ratio de liquidité :

Le ratio de liquidité permet de suivre et de contrôler la faculté d'un établissement à rembourser ses dépôts exigibles à court terme, le ratio de liquidité est destiné à assurer à l'établissement une couverture à 100% au moins des engagements à vue ou à très court terme (un mois ou plus) par des actifs liquides ou arrivant à échéance à très court terme (un mois ou plus également) ou encore pouvant être mobilisés très rapidement².

Il se présente sous la forme suivante :

$$\frac{\text{liquidité (actifs) ayant au plus un mois à courir} + \text{solde de trésorerie prêteur}}{\text{exigibilité (passifs) ayant au plus un mois de à courir} + \text{solde de trésorerie emprunteur}} \geq 100\%$$

Ce ratio doit être égal au moins à 100%, il est aussi complété par des ratios dits d'observation, au nombre de trois, et qui se calculent de la même manière en prenant en compte les liquidités et exigibilités dont la date de maturité est comprise entre 6 mois et un an.

¹ DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008, p 410.

² DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008, p398-399

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Ces ratios complémentaires sont communiqués à la fin de chaque trimestre à la commission bancaire.

3.1.3 Le coefficient de fonds propres et de ressources permanentes :

Son objectif est de maintenir une certaine permanence dans le comportement des banques en matière de ressources longues, le respect de la règle de l'équilibre minimum impose de ne pas transformer des ressources courtes en emplois à long terme. C'est pourquoi le règlement fixe à plus de 5 ans la limite des ressources et emplois stables, les établissements assujettis sont tenues de financer par ressources stables au moins 60% de leurs emplois stables¹.

$$\frac{\text{fonds propres+ressources permanentes de plus de 5 ans}}{\text{Immobilisations nettes+autres emplois nets de plus de 5ans}} \geq \text{À } 60\%$$

Les établissements qui ne peuvent pas satisfaire cette obligation doivent lever les ressources longues complémentaires ou diminuer la part de leurs emplois stables par cessions. Dans les deux cas, le respect du coefficient a pour effet de peser sur la rentabilité des établissements, les ressources longues étant plus couteuse que les courtes.

3.1.4 La division des risques :

la réglementation sur la division des risques « a pour but d'éviter une concentration excessive de risques sur un même bénéficiaire qui aurait pour conséquent, la défaillance de l'établissement si cette contrepartie s'avérait elle-même défaillante »², c'est pourquoi les banques et les établissements financiers doivent veiller à tout moment à ce que le montant des risques encourus sur un même bénéficiaire n'excède pas les taux de 25% du montant de leurs fonds propres nets, et le montant total des risques encourus sur les bénéficiaires dont les risques dépassent pour chacun d'entre eux 15% des fonds propres nets des banques³

3.2.L'appréciation du risque :

« Le banquier doit faire preuve de discernement pour décider l'octroi d'un crédit. Il procède à une étude de la demande de crédit, d'une part, pour s'assurer que le client mérite sa

¹ DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008, p 401.

² DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008, p 402.

³ DIB Saïd, l'évolution de la réglementation bancaire algérienne depuis la promulgation de la loi sur la monnaie et du crédit, Media bank, n°49, p 23.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

confiance, et d'autre part, pour apprécier les risques de non remboursement du crédit, notamment, en :

- ✓ Recueillant des informations précises sur le client ;
- ✓ Vérifiant sa situation financière et patrimoniale (ses revenus, ses biens) ;
- ✓ Contrôlant sa situation vis-à-vis des autres banques.

Ce dernier point est primordial pour éviter de sur endetter le client qui, en cas de défaillance, aura toutes les chances d'obtenir l'indulgence des tribunaux, pour 'manque de discernement grossier' de la banque.

L'étude de la demande de crédit permet au banquier de tirer un certain nombre de conclusions pour apprécier les risques concourus et de prendre une décision de crédit. En revanche, elle ne saurait en aucune façon constituer une garantie absolue du remboursement du crédit.

À titre de précaution, la banque veillera à s'entourer de suretés personnelles et/ou réelles qu'elle pourra mettre en jeu en cas de défaillance du client »¹.

4. Les garanties liées aux crédits immobiliers :

Pour se protéger contre les risques de non-remboursement, la banque doit recourir à des suretés réelles et personnelles.

Il peut paraître anormal que la banque cherche à s'entourer de garanties, indépendamment de sa confiance dans le client et de l'appréciation du risque qu'elle juge prenable. Du moment qu'il n'est pas possible de présager de l'avenir au-delà de quelques mois, la solvabilité du client affective au moment de l'octroi du crédit peut devenir inexistante au moment de remboursement du crédit.

Cependant, il existe une règle d'or que les banquiers utilisent, celle de ne jamais consentir un crédit en fonction des garanties proposées, si un client n'inspire pas confiance il importe de ne pas le consentie même si les garanties les plus sûres sont proposés car les garanties sont considérées comme accessoires au crédit ; cela dit, une garantie est un engagement qui assure

¹ CNEP-Banque, direction générale adjointe/administration, centre d'étude bancaires appliquées, « séminaire recouvrement », 2004, page 3.

le paiement d'une dette ou créance, on distingue 3 types de garanties pour le crédit immobilier à savoir :

4.1 L'hypothèque :

Elle est définie selon l'article 882 du code civil comme étant « ...le contrat par lequel le créancier acquiert sur un immeuble affecté au paiement de sa créance, un droit réel qui lui permet d'être remboursé, par référence aux créanciers inférieurs en rang, sur le prix de cet immeuble en quelque main qu'il passe... »¹. Elle représente une garantie donnée à un organisme de crédit sur un bien immobilier et sur lequel il doit se faire payer en cas de défaillance du débiteur.

4.1.1 Les formes de l'hypothèque :

On distingue trois types d'hypothèque, à savoir :

4.1.1.1 L'hypothèque conventionnelle :

« C'est un contrat passé en la forme authentique par lequel un créancier (la banque) acquiert un droit réel accessoire à son droit de créance, sur un ou des immeubles affectés en garantie par leur propriétaire (débiteur) »².

Ce droit permet à la banque :

- ✓ La possibilité de faire saisir et vendre l'immeuble par voie de justice ;
- ✓ La possibilité de se faire rembourser à concurrence de sa créance sur le prix de vente ;
- ✓ Les biens pouvant être garantis par une hypothèque conventionnelle sont ;
- ✓ Les biens de domaine public et des entreprises économiques sous certaines conditions ;
- ✓ Les biens appartenant à des particuliers déclarés insaisissables.

¹ Article 882 du code civil Algérien (CCA).

² BOUZIDI Lamia, « Étude des conditions d'octroi des crédits aux entreprises », mémoire de fin d'étude pour l'obtention d'un brevet supérieur de banque, école supérieure de banque ESB, 8^{ème} promotion, 2005, p 128.

4.1.1.2 L'hypothèque légale :

Selon la loi n°90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, l'hypothèque légale est une hypothèque sur les biens immobiliers du débiteur au profit de la banque en garantie de recouvrement de leurs créances et des engagements consentis envers eux.

La procédure de recueil de cette hypothèque se fait par le biais d'un bordereau d'inscription signé par le directeur de l'agence et le client.

Cela dit, « l'inscription de cette hypothèque s'effectue conformément aux dispositions légale relatives au livre foncier. Cette inscription est dispensée de renouvellement pendant un délai de trente (30) ans »¹

Ce type d'hypothèque permet à la banque de prendre possession des biens immobiliers appartenant au débiteur sans obtention de l'accord de celui-ci ni même sur présentation d'une décision judiciaire, car l'hypothèque légale représente un titre exécutoire, qui a la même valeur qu'un jugement définitif, elle est revêtue de la formule exécutoire délivrée par le tribunal.

Le banquier n'a qu'à remettre cette hypothèque à un huissier de justice pour pouvoir procéder à la saisie des biens immobiliers hypothéqués.

Il faut noter que certains biens ne sont pas successibles d'être hypothéqués contrairement à d'autres, on distingue :

- **Les biens susceptibles d'être hypothéqués :**

- les immeubles par nature.

- les immeubles par destination ne peuvent être hypothéqués séparément.

- droits réels immobiliers.

- **Les biens non susceptibles d'être hypothéqués :**

- les biens relevant du domaine public.

- les biens des particuliers déclarés inaliénables.

¹ Article 179 de la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.

4.1.1.3 L'hypothèque judiciaire :

C'est une procédure qui permet à tout créancier de se faire rembourser sa créance. Pour le banquier, après avoir justifié sa créance, peut avoir une autorisation par le juge de souscrire à une inscription provisoire d'une hypothèque judiciaire sur les immeubles.

Après avoir eu cette autorisation, le banquier doit introduire une demande en validation de l'autorisation d'inscription avec jugement au fond dans les 15 jours qui suivent la date d'inscription et ce à peine de nullité. Cette demande est déposée soit auprès du président du tribunal de chef-lieu de la cour ou bien du lieu de la situation du bien objet de la saisie¹.

« Dès lors que la décision au fond rendue est devenue définitive, il y'a lieu de faire procéder dans les deux mois qui suivent cette décision, à peine de nullité, à une nouvelle inscription qui devient définitive à la conservation des hypothèques.

Dans le même sillage, la banque devra le notifier au débiteur, par le biais d'un huissier de justice »².

4.1.2 Les conditions de formation de l'hypothèque :

Le contrat d'hypothèque doit être conforme à certaines conditions de fond et de forme qui sont :

4.1.2.1 Les conditions de fonds :

- le constituant doit être en mesure d'hypothéquer, il doit être :
 - Soit un majeur ayant la capacité d'hypothéquer.
 - Soit un mineur émancipé ayant la capacité d'hypothéquer.

Pour le majeur, en curatelle et en tutelle, peut hypothéquer un bien avec les autorisations du curateur et du conseil de famille respectivement³.

- « le constituant doit être propriétaire de l'immeuble à hypothéquer »¹ cela veut dire qu'il doit avoir en sa possession un titre prouvant qu'il est titulaire du bien qu'il souhaite hypothéquer.

¹ IMOUDACHE Nadir, « le contentieux bancaire en Algérie », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMARI de Tizi-Ouzou, 2009, p 165-166.

² IMOUDACHE Nadir, op cit, p 166.

³ Article 44 du CCA.

4.1.2.2 Les conditions de forme :

- L'acte constitutif d'une hypothèque conventionnelle doit être nécessairement un acte authentique et revêtant la forme notariée sous peine de nullité.
- L'acte notarié doit comporter avec exactitude toutes les informations indispensables à savoir : la créance garantie, sa cause et son montant mais aussi la désignation individuelle de chaque immeuble (adresse exacte, références cadastrales...)

4.2 Le cautionnement :

Le cautionnement est « un engagement par lequel une personne garantie l'exécution d'une obligation, en s'engageant envers le créancier, à satisfaire cette obligation, si le débiteur ne s'y satisfait pas lui-même »².

La caution doit être solvable afin que le cautionnement sera satisfaisant pour le banquier, c'est pourquoi le banquier ne donnera son accord qu'après avoir fait l'inventaire des biens et ressources de la caution et s'en être assuré de leur existence et leur conformité.

4.2.1 Les formes de cautionnement :

Le cautionnement peut être simple ou solidaire :

4.2.1.1 Le cautionnement simple :

Le cautionnement simple a la particularité de bénéficier des deux exceptions suivantes³ :

- Le bénéfice de discussion : la caution peut exiger du créancier de poursuivre d'abord le débiteur avant de faire jouer le cautionnement.
- Le bénéfice de division : lorsque la même dette a plusieurs cautions non solidaires obligées, et le même acte, la dette se divise entre elles et le créancier ne peut poursuivre chacune d'elles.

Si les cautions se sont obligées par des actes successifs, chacune d'elles répond de toute la dette, à moins qu'elle ne se soit réservé le bénéfice de division.

¹ Article 884 du CCA.

² Article 644 du CCA.

³ MAJOUR Mourad, « Étude des conditions d'octroi du crédit », mémoire de fin d'étude pour l'obtention d'un brevet supérieur de banque, école supérieur de banque ESB, 8^{ème} promotion, 2005, p 93.

4.2.1.2 Le cautionnement solidaire :

Permet à la banque de réclamer à n'importe quel garant solidaire le paiement de la totalité de créance garantie.

4.3 L'assurance :

une assurance permet à des créanciers, par le paiement d'une prime, de se couvrir du non remboursement des créances dues par des débiteurs qui sont en état de défaillance de paiement par cause de décès ou d'invalidité interrompant les remboursements, l'assurance dans ce cas prendra le relais de l'emprunteur.

On distingue donc deux produits d'assurance qui permettent d'améliorer la garantie sur un prêt immobilier : assurance décès incapacité, et assurance chômage.

4.3.1 Type d'assurance utilisée pour le crédit immobilier :

Sont au nombre de deux, à savoir :

4.3.1.1 Assurance décès incapacité :

Cette « assurance vise à offrir un capital en cas de décès aux ayants droit de l'assuré. Elle peut être souscrite sous format groupe ou de manière individuelle. Lorsqu'elle est souscrite de manière individuelle, cette souscription est souvent associée à un emprunt hypothécaire »¹.

4.3.1.2 Assurance chômage :

Plusieurs situations pourraient entraîner une incapacité de remboursement du crédit immobilier, la perte d'emploi est l'une d'entre elles, d'où l'existence d'une assurance chômage qui protège l'emprunteur en cas de licenciement ou de perte d'emploi.

L'assurance chômage d'un prêt immobilier ne fonctionne que dans le cas d'un licenciement. En d'autres termes, si l'emprunteur démissionne ou signe une rupture conventionnelle, elle ne fonctionnera pas.

¹ KHOUCHANE Nehla, TOUNES Amina, « la place de l'assurance dans la gestion des risques liés aux opérations du commerce extérieur », mémoire en vue d'obtention d'un master en sciences commerciales, Option : Finance et Commerce International, université ABDERRAHMANE MIRA de Bejaia, 2017, p 38.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Son mode de fonctionnement est relativement simple : en cas de perte d'emploi, l'assureur se substituera à l'emprunteur et remboursera tout ou partie de son crédit selon les termes du contrat et la quotité préalablement définie.

4.3.2 La CNEP-Banque et l'assurance :

Les banques passent des partenariats et des conventions avec des compagnies d'assurance, publiques ou privées, algériennes ou étrangère, afin de proposer en même temps le prêt et l'assurance emprunteur afin de mieux garantir leurs prêts.

En sachant que la Cnep banque est le principal établissement financier spécialisé dans le financement de l'immobilier, elle a été forcée d'adhérer au dispositif de la SGCI par les pouvoirs publics¹.

4.3.2.1 L'assurance SGCI (Société de Garantie du Crédit Immobilier) :

La SGCI est une entreprise publique économique, c'est une société par action dotée d'un capital social de 2000.000.000 DA et dont le trésor public est actionnaire majoritaire aux côtés des banques et sociétés d'assurances publiques. Elle a été créée en 1997 pour sécuriser les banques et les établissements financiers dans leur activité de crédit immobilier.

Le tableau qui suit nous montre les différents actionnaires de la SGCI et les parts de chacun d'entre eux.

¹ SAKENE Rafik, « immobilier : assurance SGCI forcé pour la BDL et CNEP-Banque, les emprunteurs pénalisés », publié le 14/12/2012 dans le journal le quotidien d'Oran, disponible sur : <https://www.djazaires.com/fr/lqo/5164259>

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Tableau n° 04 : Les actionnaires de la SGCI

Actionnaires	Montant de la participation(DA)	Pourcentage	Nombre d'Actions
TRESOR PUBLIC	807.000.000	40,35 %	16.140
CNEP BANQUE	161.050.000	8,025 %	3.221
C.P.A	161.050.000	8,025 %	3.221
BNA	161.050.000	8,025 %	3.221
BDL	161.050.000	8,025 %	3.221
B.E.A	161.050.000	8,025 %	3.221
B.A.D.R	101.400.000	5,07 %	2.028
C.A.A.R	101.400.000	5,07 %	2.028
S.A.A.	101.400.000	5,07 %	2.028
C.A.A.T	41.800.000	2,09 %	836
C.C.R	41.750.000	2,0875 %	835

Source : SGCI

D'après ce tableau, la CNEP-Banque représente 8.025% du nombre total de ces actions, c'est une contribution importante pour la CNEP-Banque.

La SGCI assure aux banques une garantie pour leurs prêts immobilier accordés, cette « assurance est émise au profit de la banque pour la couverture du risque d'insolvabilité »¹

Vu que la CNEP-Banque est adhérente à ce type d'assurance, l'emprunteur doit effectuer le paiement de cette assurance durant la période de montage de son dossier de crédit.

Après que le crédit soit accordé, en cas de perte d'emploi de l'emprunteur, la SGCI couvrira son échéancier pendant une durée d'un an.

¹ SAKENE Rafik, « immobilier : assurance SGCI forcé pour la BDL et CNEP-Banque, les emprunteurs pénalisés », publié le 14/12/2012 dans le journal le quotidien d'Oran, disponible sur : <https://www.djazaires.com/fr/lqo/5164259>, consulté le 14/09/2018 à 15:36.

4.3.2.1.1 L'intervention de la SGCI :

La SGCI intervient lorsque l'emprunteur n'arrive pas à procéder au remboursement du crédit à cause de :

- La perte de l'emploi.
- La dégradation de la capacité de remboursement.
- La perte de la deuxième source de revenu (caution, codébiteur).
- La rupture du ménage dans le cas où le conjoint est codébiteur.
- Le surendettement.

4.3.2.1.2 Les avantages de l'assurance insolvabilité SGCI pour la banque :

L'assurance insolvabilité SGCI offre aux banques plusieurs avantages tels que :

- L'augmentation des volumes de crédits.
- La gestion des risques.
- L'accès au refinancement hypothécaire.
- Le rehaussement du crédit (un crédit garanti est un crédit de meilleure qualité)
- Le bénéfice de l'avantage réglementaire énoncé par l'instruction 74/94 du 29/11/1994 de la Banque d'Algérie qui permet à la banque de constituer moins de provisions si les crédits immobiliers sont garantis par une compagnie d'assurance. Pour les emprunteurs, la garantie SGCI facilite l'accès au crédit.

Chapitre 1 : Les créances bancaires

Conclusion du chapitre I :

Tout au long de ce chapitre nous avons essayé d'apporter plus d'informations sur les créances bancaires qui encourent des risques permanents, nous avons pu voir les différentes formes de créances et nous constatons que les créances de toutes natures, même assorties de garanties, sont déclarés douteuses lorsqu'elles sont détenues sur un client dont la solvabilité apparaît compromise.

Face à cette situation, la banque doit limiter au mieux l'accumulation des créances douteuses, dans le cas des crédits immobiliers, le banquier se doit de mener à bien l'opération de l'étude des dossiers de crédit et d'appréhender et maîtriser les risques qui leurs sont liés par le respect des règles prudentielles et l'appréciation du risque.

Le banquier se doit aussi de s'entourer de suretés personnelles et réelles qui pourraient mettre en jeu en cas de défaillance de sa créance car toute négligence de sa part pourra nuire à celles-ci.

Lorsque les créances douteuses s'accumulent, elles doivent être transférées au service contentieux qui devrait étudier ces dossiers cas par cas et de mener à bien l'opération de recouvrement auprès de ces débiteurs afin de récupérer ses créances et limiter ainsi ses pertes, cela fera l'objet de notre second chapitre.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Introduction du chapitre II

« Mieux vaut prévenir que guérir » Derrière cette phrase de bon sens se cache des éléments assez complexes quand il s'agit, pour un banquier, de mettre en pratique des politiques proactives de prévention. Comment les identifier ? Quels services proposer ? Quel modèle économique viable imaginer ? Quel partenariat mettre en place ?

En matière de recouvrement des crédits, une série d'étapes ponctuent la relation commerciale avec le client, de la plus conciliante possible à la plus radicale.

L'élément essentiel de décision est le suivant : à chaque étape, il s'agit, pour la banque, d'évaluer si la gestion de la dette est suffisamment performante pour en réduire autant que possible les coûts tout en maximisant la possibilité réelle du client de rester rentable (solvable) pour la banque.

Tant que le client est considéré comme suffisamment « bon » pour être conservé, la relation de précontentieux est d'usage. Pour le dire simplement, les crédits ne sont pas dénoncés. Si, par la suite, les solutions mises en place au cours de cette première phase échouent, l'étape de contentieux est généralement enclenchée. Celle-ci se caractérise par la dénonciation et la rupture de la relation commerciale : le service contentieux prend, le plus souvent, le relais dans les contacts clients.

Les éléments de réponses dans ce deuxième chapitre sont consacrés au schéma bancaire de recouvrement.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Section 1 : L'efficacité de la fonction recouvrement dans une banque :

Avant d'entamer les procédures de recouvrement appliquées par les banques afin de récupérer leurs créances, il est important de comprendre la signification du recouvrement et son évolution dans le temps.

1. Genèse et évolution du recouvrement :

Aussi longtemps que les opérations financières évoluaient dans le temps, durant l'antiquité les échanges étaient rarement instantanés du fait des distances à parcourir par les marchandises d'un bout à l'autre de la méditerranée. Dans ce cas le prêteur peut exiger des droits sur un bien ou un service d'un débiteur car la lenteur des moyens de transport accentuait la durée des transactions.

D'où la naissance de la notion de créance et de dette, et depuis leurs apparition les pratiques en matière de recouvrement ont également évoluée au fil des époques.

1.1 Définition du recouvrement :

Le recouvrement des créances est une préoccupation permanente de toute banque, entreprise, ou société commerciale, du fait qu'il constitue un paramètre déterminant de la bonne santé de toute organisation ou institution, cela dit, la notion du recouvrement peut être défini comme étant un « processus de récupération sur les actifs que les créanciers engagent sur un emprunteur en défaut »¹.

À travers l'histoire, on peut distinguer trois principales périodes, présentait comme suit :

1.2 Le recouvrement à travers l'histoire :

Il se trouve qu'à une certaine période, il n'était pas vraiment conseillé de ne pas honorer ses dettes, les siciliens par exemple, ont tendance à couper des doigts en fonction de l'ancienneté des créances, cette méthode a été utilisé jusqu'il ya peu. Il s'avère que ces

¹ BRUNEL Vivien, ROGER Benoit, le risque de crédit : des modèles de pilotages de la banque, édition ECONOMICA, paris, 2014, page 300.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

méthodes de doigts coupés appliquées aux débiteurs auraient parues bien gentillettes comparées à ceux qui ont été réduits à l'esclavage pour ne pas avoir payé leurs dettes¹.

1.2.1 Avant le XXI^{ème} siècle

Les origines du recouvrement remontent aux premières relations commerciales, si aujourd'hui on œuvre pour davantage de médiation et de négociation entre le créancier et son débiteur, il fut un temps où l'empathie était moindre et les moyens pour recouvrer des dettes est pour le moins musclés.

1.2.1.1 Le recouvrement : Us et coutumes dans l'antiquité :

« Dans les civilisations les plus anciennes, il était d'usage de réduire en servitude un débiteur qui ne s'était pas acquitté de sa dette. A Rome, le système était très au point : le créancier avait la possibilité de se saisir de la personne physique de son débiteur et pouvait décider de le placer sous bonne garde. Il avait cependant l'obligation d'exposer le débiteur un certain nombre de fois sur des places de marchés différents, pour permettre à une éventuelle caution de se présenter et d'accepter de payer la dette. Lorsque personne ne se présentait, le débiteur devenait l'esclave de son créancier et remboursait la dette par son travail »².

- **Au Moyen-âge : Tous créanciers, tous débiteurs :**

« L'endettement y est un phénomène massif qui, loin de constituer le monopole de professionnels marginaux (usuriers, juifs), concerne tous les acteurs économiques et tous les niveaux de la société : marchands, artisans mais aussi paysans empruntent et prêtent couramment pour financer leurs activités ou valoriser leurs capitaux »³. Ainsi au Moyen-âge, la procédure dite de la contrainte par corps perdure plus que jamais.

¹ MAZUIR Bertrand, L'histoire du recouvrement vue par Contentia, 07-03-2016, <http://www.leblogdurecouvrement.com/le-recouvrement-a-travers-lhistoire/> , consulté le 02/06/2018 A 18 :17.

² MAZUIR Bertrand, L'histoire du recouvrement vue par Contentia, 07-03-2016, <http://www.leblogdurecouvrement.com/le-recouvrement-a-travers-lhistoire-partie-1/> , consulté le 02/06/2018 A 18 :25.

³ Romain TELLIEZ, « La prison pour dettes à la fin du Moyen Âge », *La Vie des idées*, 5 mars 2008. ISSN: 2105-3030. URL : <http://www.laviedesidees.fr/La-prison-pour-dettes-a-la-fin-du.html> , consulté le 24/06/2018 à 00:20

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

- **Au moyen-âge : Un nouvel arsenal juridique se met en place :**

Malgré des pratiques rudes, la démocratisation du crédit et des transactions commerciales amènent les pouvoirs publics à encadrer les pratiques afin de rassurer les créanciers. On voit alors apparaître des sceaux de juridictions gracieuses authentifiant les lettres d'obligation, ainsi que la mise en place de nouveaux modes de contraintes pour garantir leur exécution. Parmi ce nouvel arsenal législatif et dissuasif, citons l'excommunication par les tribunaux ecclésiastiques, le bannissement par les autorités municipales (dans les villes du nord), la coutume de l'« *ostagium* » (le fait de rester à ses frais en emprisonnement jusqu'à désintéret du créancier), ou encore la consignation au domicile du créancier (dans les villes méridionales). Mais malgré ces avancées, le chemin était encore long avant d'arriver à des solutions négociées¹.

- **Au moyen-âge : des méthodes primitives pour récupérer les créances :**

Vers la fin du moyen-âge, les lois faisaient toujours la part belle à la rétorsion. En 1313, le ton se durcit même encore un peu plus, puisqu'une ordonnance fait de la prison pour dettes le pilier de la coercition à l'encontre des débiteurs.

1.2.2 Après le XXI^{ème} siècle :

Jusqu'au début du XXI^e siècle, l'activité de recouvrement de créances n'était quasiment pas encadrée. Les temps ont heureusement bien changé, en cette période, une contribution à la professionnalisation et à l'encadrement réglementaire de cette activité a eu lieu.

1.2.2.1 La naissance des sociétés modernes de recouvrement :

Peu de temps plus tard, de nouvelles sociétés indépendantes de recouvrement de créances ont apparu un peu partout dans le monde, elles se focalisent en grandes masses dans les pays développés, soutenu par les nouvelles lois. Aussi, le recouvrement a intégré les établissements financiers comme les banques qui cherchent à récupérer ses créances dite en souffrance.

¹ MAZUIR Bertrand, L'histoire du recouvrement vue par Contentia, 07-03-2016, <http://www.leblogdurecouvrement.com/le-recouvrement-a-travers-lhistoire-partie-2/> , consulté le 02/06/2018, à 20 :30

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

1.3 Le recouvrement et la banque :

Les banques offrent des prestations de services d'ordre matériel ou d'ingénierie financière, toutefois leur rôle s'étend à la satisfaction des besoins de leur clientèle grâce à l'opération de crédit. Par cette opération, le banquier collecte les dépôts des détenteurs de capitaux et les utilise pour son propre compte en opération de prêt aux emprunteurs ultimes, de manière générale l'activité des banques consiste à s'endetter pour prêter.

Le portefeuille de prêts est, dans la mesure du possible, diversifié, afin que l'on puisse étaler les risques qui leurs sont liés.

De ce fait, une gestion de du risque s'impose, elle doit démarrer « à partir du premier jour où l'échéance du crédit a été impayée, et/ou l'engagement pris par un client non respecté »¹

La banque doit organiser sa capacité de détection de l'incident et sa réaction à travers la mise en œuvre d'interventions planifiées en fonction de son appréciation du risque.

Pour des raisons diverses, les banques ont délaissé l'activité d'après-vente de leurs prêts vu le peu d'importance qu'elles ont accordé aux enjeux attachés à l'efficacité du recouvrement; mais maintenant qu'elles ont pris conscience de ces enjeux, les dirigeants sont amenés à repenser l'organisation de la chaîne de crédit dans la banque, et d'y intégrer pleinement une fonction recouvrement renouvelée².

C'est pourquoi « l'organisation de la filière risque dans la banque est tournée vers le suivi des clients, en amont pour détecter les le plus tôt possible leurs difficultés, en aval pour prévenir à la régularisation des impayés, par l'utilisation de tous les outils et moyens amiables et judiciaires dont dispose la banque »³.

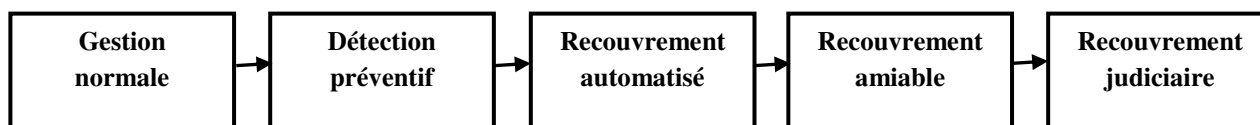
¹ MATHIEU Michel., *L'exploitant bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995, p 270.

² MATHIEU Michel., *L'exploitant bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995, p 271.

³ MATHIEU Michel, op cit, p 274.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Schème n° 04 : Le déroulement du risque crédit



Source : MATHIEU Michel., *L'exploitant bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995, p 275.

1.3.1 Les principes et finalités de la fonction recouvrement :

Comme toutes les activités bancaires, la fonction recouvrement doit faire l'objet d'une réflexion sur sa finalité car elle est importante et qu'elle recèle des enjeux financiers. L'efficacité de la fonction recouvrement dans une banque est située dans l'analyse des trois piliers suivants¹ :

- **La réactivité :** Qui représente le premier facteur-clé du succès du recouvrement, face à l'incident de paiement, la banque se doit d'être réactive et entamer une véritable course contre la montre dans la mission de récupération de sa créance². Plus vite ça sera mieux c'est, car le temps est une contrainte qui génère l'accumulation des impayés, la disposition de la solvabilité du client, et le règlement d'autres créanciers plus réactifs.

L'établissement bancaire doit donc posséder les outils nécessaires pour détecter l'impayé et doit veiller à l'organisation de la gestion de cet impayé.

- **La continuité :** Est considérée comme le deuxième facteur clé du succès, c'est pourquoi il faut éviter tout retard pouvant nuire à la récupération de la créance. Cela peut se faire si l'organisation interne de la gestion du risque fonctionne correctement sans qu'il y ait de rupture³.

¹ MATHIEU Michel, op cit, p 272.

² IMOUDACHE Nadir, « le contentieux bancaire en Algérie », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2009, p131.

³ MATHIEU Michel., *L'exploitant bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995, p 272.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Ainsi, toute la structure intervenant dans le processus de recouvrement doit travailler d'une manière homogène et rationnelle et s'assurer qu'il n'y ait pas d'interruption durant toute la phase de pression exercée sur le client retardataire¹.

- **La progressivité** : Qui est le dernier des facteurs-clés du succès qui « suppose la mise en place depuis l'agence jusque, si nécessaire, au service contentieux de la banque, de mesures coercitives adaptées et de plus en plus contraignantes »².

Afin d'atteindre les objectifs du recouvrement (réactivité, continuité, progressivité), il est souhaitable de regrouper l'ensemble des unités opérationnelles intervenants aux différents stades de gestion de l'impayé dans une véritable filière risque, dont la responsabilité du management est confiée à un cadre de la banque.

Cela dit, les attentes du recouvrement sont de l'ordre de quatre, à savoir³ :

- Récupérer le plus de créances possibles tout en minimisant les coûts de la procédure qu'elles soient amiables ou judiciaire. Il faut veiller à ce que les efforts de récupération des créances contribuent à réduire les volumes de risques anciens qui peuvent être triés par la date du premier impayé par exemple.
 - Préserver autant de relation commerciale avec les clients, car un client en difficulté aujourd'hui peut être le bon client de demain.
 - Assurer la couverture des risques nés de la banque, par la mise en œuvre d'une politique prudente de provisionnement des créances. Cette politique de provisionnement assise sur : une analyse détaillée des créances, de la valeur des garanties, des possibilités de récupération des créances... doit tendre à la meilleure couverture possible des risques.
- Il appartient à la banque de déterminer sa stratégie et le niveau de provisionnement qu'elle souhaite, par exemple déterminer un pourcentage de provision sur ces créances douteuses.
- Contribuer aux corrections de la stratégie de distribution du crédit en réalisant régulièrement des analyses sur les causes de la défaillance des clients et de l'inefficacité du recouvrement.

La filière recouvrement constitue un réservoir d'informations pour les services de la banque et pour les directions générales. Elle permet d'identifier les procédures internes

¹ IMOUDACHE Nadir, « le contentieux bancaire en Algérie », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2009, p132.

² MATHIEU Michel, op cit, p 272.

³ MATHIEU Michel, op cit, p 273.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

défectueuses, l'utilisation des garanties inefficaces, les secteurs géographiques ou segments de clients porteurs de risques.

2. Paramétrage du système d'information de la banque en matière de gestion automatique des prêts :

Il est connu que les banques collectent autant d'information possible sur la situation de leurs clients, ça leur permet de détecter plus tôt les risques de défaillances de ces clients à travers l'analyse des indicateurs liés aux fonctionnements de leurs comptes bancaires : rejets de prélèvement, dépassement sur les comptes, augmentation des mouvements débiteurs... sont des symptômes de la détérioration de la situation financière de leurs clients.

2.1. La gestion des impayés à l'aide d'un système d'information :

Lorsque la procédure de détection préventive des risques n'as pas permis d'éviter l'incident, il est important de paramétrer le système d'information pour qu'il relaie l'outil de détection préventive en attendant l'intervention des unités spécialisées. Ce paramétrage doit porter sur la gestion des comptes et le traitement des prêts¹.

2.1.1 La gestion automatique des prêts :

La gestion des comptes intervient afin d'éviter le risque lié à un dépassement d'une autorisation de débit préalablement accordé, ou le risque lié au positionnement sur le compte d'opérations débitrices sans autorisation préalable²

C'est là qu'intervient le système d'information qui doit attirer l'attention du gestionnaire du compte sur une anomalie d'une situation ou d'un événement à l'encontre de risques nouveaux.

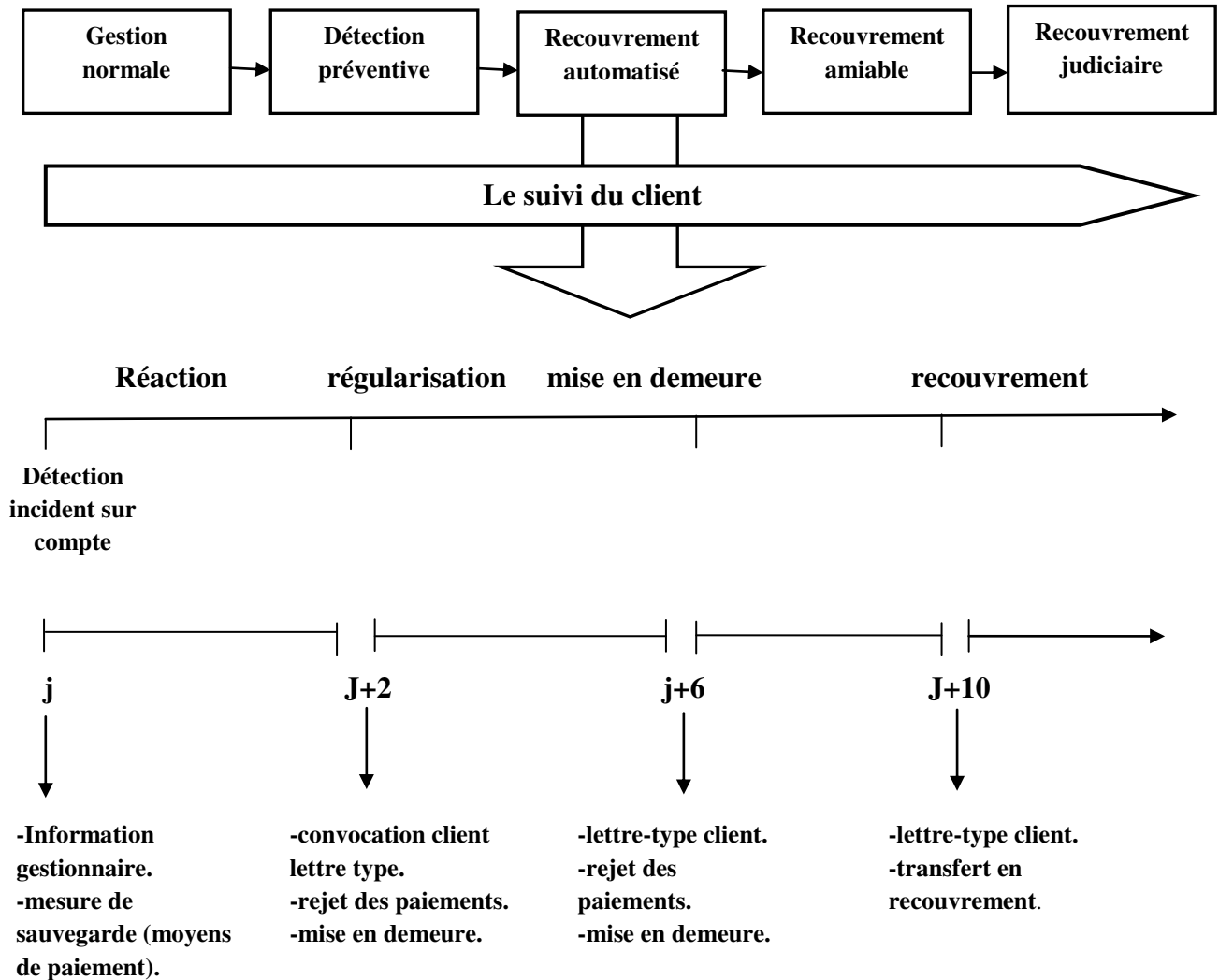
Le système de gestion des comptes appliqué dans une grande banque peut être présenté comme suit :

¹ MATHIEU Michel., *L'exploitant bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995, p 275.

² MATHIEU Michel, op cit, p275.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Schéma n° 05 : Phases de gestion du risque crédit



Source : « MATHIEU Michel., *L'exploitant bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995, p 275 ».

Dès la détection de l'incident, le gestionnaire du compte peut décider d'anticiper les étapes et de transférer le dossier du client en recouvrement.

C'est le système d'information qui édite les différentes lettres de relance qui font l'objet d'une facturation au client, et « propose immédiatement au gestionnaire du compte,

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

l'affectation de mesures de sauvegarde sur le compte en fonction des moyens de paiement détenus par le client »¹

Dès que l'incident de paiement est détecté, le service recouvrement amiable est informé et suit, parallèlement au gestionnaire du compte, l'évolution de la situation du client et le bon fonctionnement du système. Ce système organise le transfert du compte en recouvrement.

2.1.2 Le traitement des prêts :

« Le prélèvement des échéances des prêts sur le compte du client doit être automatique, prioritaire à toutes autres opérations de débit sur le compte, quotidien par des 'balayages' permanents sur le compte, généralisé en organisant le prélèvement de la totalité des échéances et à défaut d'un compte (sur les échéances) à hauteur du disponible sur le compte, adopté en fonction des garanties qui couvrent les différents prêts »².

Généralement, le prélèvement automatique gère les prêts sans garanties puis ceux qui sont garantis en fonction d'une hiérarchie prédéterminée de la valeur de ces garanties en prenant garde d'éviter la perte de certaines garanties.

Ce système d'information génère l'envoi automatique de relances client selon un paramétrage bien défini.

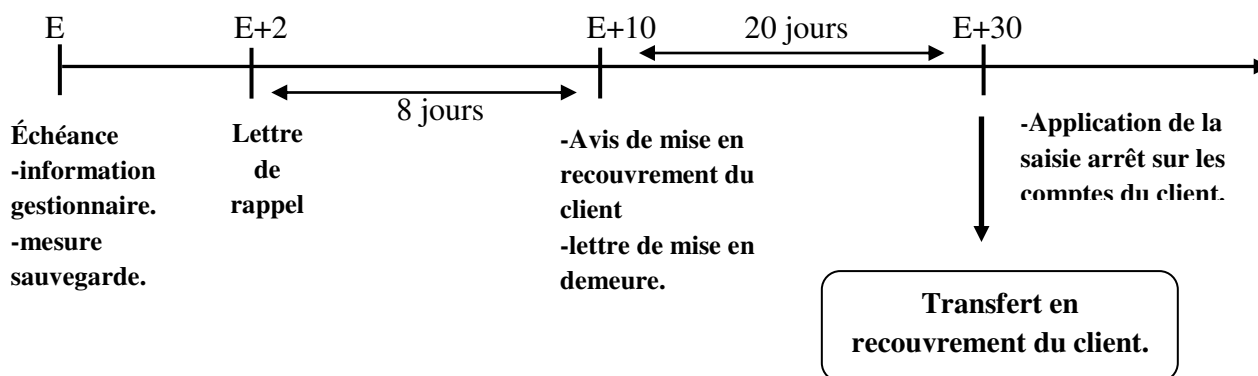
Pour la CNEP-Banque, le paramétrage du système est le suivant :

¹ MATHIEU Michel., *L'exploitant bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995, p 276.

² MATHIEU Michel., *L'exploitant bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995, p 277.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Schéma n° 06 : Le paramétrage du système d'information selon la CNEP-Banque



Source : « conception personnelle basée sur le paramétrage présenté selon : MATHIEU Michel., *L'exploitant bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995, p 277 ».

Dans la gestion des prêts, le gestionnaire et/ou le service recouvrement peuvent interrompre ou accélérer le processus. Le système d'information adresse les différents courriers de relance au client, effectue les mesures de sauvegarde appropriés, et transfère le dossier du client en recouvrement.

Lorsque le client détient à la fois un compte en dysfonctionnement et un retard de paiement de son prêt, le système évite l'envoi de multiples correspondances au même client.

2.1.3 Identification des impayés par la segmentation des clients :

Pour faciliter le suivi des clients, le gestionnaire peut opter pour la segmentation de ces clients qui se fait généralement selon le nombre d'échéances, mais dans quelques banques la segmentation peut se faire selon le moment du crédit.

2.1.3.1 Segmentation par nombre d'échéances impayées :

La gestion des crédits nécessite impérativement la tenue d'un dossier spécifique pour le suivi du recouvrement, ce dossier « doit non seulement contenir tous les renseignements sur le client, mais aussi ceux relatifs au crédit accordé. Il contiendra notamment :

- ✓ la fiche de position du client (suivi de l'échéancier de remboursement) ;
- ✓ Les lettres de rappels ;
- ✓ Les mises en demeure ;

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

- ✓ La police de l'assurance (et surtout sa mise à jour permanente). »¹

Cela dit, la fiche de suivi de l'échéancier de remboursement représente un point clé pour le gestionnaire car il lui permet de bien traiter les dossiers de leurs clients selon la date d'échéance, et aussi selon le nombre d'échéances impayées, donc un client ayant plusieurs échéances impayées est traité en premier lieu avant les clients qui en ont qu'un seul impayé.

2.1.3.2 Segmentation par montant :

Certaines banques peuvent traiter les dossiers atteints le recouvrement selon le montant du crédit accordé.

Cela n'est pas une règle générale, et ça ne fait pas partie de la procédure du recouvrement, mais certaines banques préfèrent procéder par la segmentation par montant surtout pour les clients ayant obtenus des crédits très volumineux.

Dans le cas de la CNEP-Banque, elle utilise ce type de segmentation pour l'ensemble des clients qui ont obtenus des prêts de 10 millions de dinars et plus, car cette catégorie pèse lourde sur la trésorerie de la banque.

¹ CNEP-Banque, direction générale adjointe/administration, centre d'étude bancaires appliquées, « séminaire recouvrement », 2004, p 6.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Section 2 : Le processus de recouvrement des créances en souffrances :

« Toutes les mesures susceptibles d'être entreprises pour obtenir un paiement du débiteur relèvent du recouvrement »¹, Le recouvrement en lui-même n'est pas une mince affaire. Face à un impayé il faut réagir et mettre en œuvre les mesures qui s'imposent. Tout repose sur la compétence de l'agent recouvreur, qui doit mener à bien les négociations et trouver les arguments nécessaires afin de convaincre le débiteur.

Il est vrai qu'on ne peut procéder de la même façon lors du recouvrement, selon qu'on est confronté à un débiteur insolvable ou malveillant, qu'on est ou non en concurrence avec d'autres créanciers...

Généralement, on distingue deux formes de recouvrement : le recouvrement amiable et le recouvrement forcé. Le recouvrement a pour but d'obtenir le paiement par la voie de la négociation, alors que dans le recouvrement forcé on obtient le paiement par la contrainte en saisissant un bien du débiteur pour le faire vendre.

1. Recouvrement amiable :

Il permet d'obtenir du débiteur le paiement volontaire de la créance. C'est une procédure qui consiste à engager des négociations avec le débiteur pour le convaincre de payer, elle se fait à l'aide de moyens tels que les lettres, les appels téléphoniques ou bien des visites amiables.

C'est également un règlement d'un litige par un simple accord entre le banquier créancier et le client débiteur. Le recouvrement amiable consiste pour la banque à mettre en œuvre des techniques de communications maîtrisées et un suivi rigoureux des mesures entreprises. Ce mode de recouvrement doit être rapide et efficace, dans la perspective d'éviter au maximum l'apparition d'un contentieux avec son débiteur et le recours à l'arsenal juridique.

Le recouvrement à l'amiable se fait en deux temps : avant et après l'échéance.

¹GINGEMBRE Thierry, STERIN Anne-L.aure, Recouvrement de créances, édition DALLOZ, 4^{ème} édition, Paris, 1999, p 10.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

1.1 Le recouvrement à l'amiable avant l'échéance :

Qui est plutôt une mesure préventive destinée à rappeler à son débiteur un paiement non échu et faire en sorte que la somme due soit versée à la date d'échéance. « Cette méthode est bénéfique à plus d'un titre pour le banquier, elle permet de rappeler au débiteur ses obligations pour qu'il sache que le créancier est dans l'attente d'un règlement »¹.

Les interventions amiables entreprises avant l'échéance permettent au créancier d'attirer l'intention de son débiteur sur le fait qu'il est présent et qu'il accorde une importance toute particulière au paiement de la créance à son échéance.

1.2 Le recouvrement à l'amiable à l'échéance :

Consiste à relancer à l'amiable, mais d'une manière plus ferme le débiteur qui est en retard de paiement².

En d'autres termes le recouvrement amiable est l'ensemble des actions non judiciaires entreprises par un créancier pour récupérer les sommes d'argent qui lui sont dues.

Le recouvrement amiable repose essentiellement sur des relances écrites, téléphoniques ou des visites au domicile le but de cette démarche « consiste à obtenir un paiement volontaire du débiteur »³ par la voie de la négociation et de la conviction, il s'agit donc de rappeler au débiteur ses obligations et d'obtenir un remboursement.

1.2.1 La lettre de relance (la lettre de rappel) :

Une lettre de relance est une lettre envoyée par un créancier, qui vise à rappeler à son destinataire qu'il a une dette. Il s'agit d'un courrier rédigé en langue nationale, adressé par le directeur d'agence par voie recommandée et contre accusé de réception, à tout client enregistrant un impayé, le courrier adressé par le banquier au débiteur doit indiquer de façon courtoise mais ferme l'objet précis de la réclamation, et l'invitant à apurer sa situation sous huitaine.

¹MOUDACHE Nadir, « le contentieux bancaire en Algérie », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2009, p 142.

²PUTZ Jean-Luc, SCHILTZ Pierrot, « le recouvrement des créances », groupe de Boeck, Paris, 2003, p 161

³GINGEMBRE Thierry, STERIN Anne-L.aure, Recouvrement de créances, édition DALLOZ, 4^{ème} édition, Paris, 1999, p 11.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Le caractère courtois de la lettre permet « d'être efficace sans altérer les relations commerciales futures »¹

Il est cependant important d'y retrouver certaines mentions telles :

- ✓ L'identité du créancier.
- ✓ L'adresse exacte du débiteur.
- ✓ Le bref rappel de l'origine de la créance.
- ✓ Le montant exact de ladite créance.
- ✓ Rester courtois pour la sauvegarde de la relation d'affaires.

Lorsque l'action est dirigée en direction d'un promoteur immobilier ou d'une PME/PMI, la lettre de rappel est réalisée en deux temps :

- ✓ La première fois, avant même le constat de l'impayé (1 mois avant), sous la forme d'un écrit rappelant la date au cours de laquelle le paiement de l'échéance doit être effectué, sans qu'il ne soit nécessaire d'indiquer à cette relation et à ce stade de traitement, que des mesures coercitives seraient engagées à son encontre en cas de non-respect de la date d'échéance.
- ✓ La deuxième fois, 48 heures au plus tard, après le constat de l'impayé, exécutée cette fois-ci en des termes plus insistants et exigeant un règlement sous huitaine.

Cette correspondance vise à :

- Rappeler au client ses engagements contractuels envers la banque,
- Rappeler également le retard accusé dans le règlement de la mensualité échue du prêt qui lui a été accordé
- L'inviter à régulariser sa situation conformément au tableau d'amortissement qui lui a été notifié.

1.2.2 La relance téléphonique :

« Le téléphone reste un outil redoutable car il entraîne une interactivité étendue avec le client »².L'appel téléphonique représente un complément indispensable à la relance écrite.

¹Colette CHARLES, Gestion des créances clients : guide pratique, Ed. Delmas, Paris, 1990, page 158.

²VINCENT olivier, « la gestion des débiteurs : ou l'art de se faire payer », Edi pro, paris, 2009, p 181.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Il permet aussi d'établir avec le client une relation de communication personnalisée. Le recouvrement à partir de ce moyen de relance peut être efficace s'il est bien maîtrisé.

La relance téléphonique a pour but de créer un impact psychologique s'il est bien combiné à la relance écrite. Toutefois il est inutile de donner l'impression au débiteur qu'il fait l'objet d'un acharnement, les appels téléphoniques trop fréquents sont ressentis par le client comme une intrusion dans sa vie privée ou professionnelle et qui s'apparente à une forme de harcèlement qui pousse le débiteur à échapper aux autres appels. Le débiteur dans ces cas doit tout simplement être rappelé à l'ordre et qu'il doit faire face à ses obligations.

En effet, le recouvrement traditionnel, celui dans lequel de simples lettres de relance sont adressées au débiteur, ne fonctionne plus, le débiteur a tendance à chercher de plus en plus un contact humain et plus personnalisé et les courriers envoyés, dans ces cas-là, n'impressionnent plus leurs destinataires.

Cependant, ce type de relance présente certains inconvénients, d'une part le téléphone ne laisse pas de trace écrite et d'autre part l'anonymat favorise très souvent, de la part du débiteur, l'agressivité.

1.2.2.1 Les différentes phases et règles de la communication téléphonique :

Pour que la relance téléphonique soit efficace et maîtrisée, le succès de l'opération doit passer par : une bonne préparation de l'appel, la maîtrise de l'entretien téléphonique et le suivi de l'appel.

1.2.2.1.1 Préparation de l'appel

La technique du recouvrement par téléphone entraîne toujours un rapport de force, à des degrés divers selon la personnalité de l'interlocuteur, sa situation et l'importance de la dette. Se munir au préalable de tous les éléments nécessaires offre les meilleures garanties d'un entretien bien conduit et efficace.

- **Disposer d'un dossier complet sur le débiteur et les éléments de la créance :** Il est impératif d'avoir à portée de main, accessibles de façon instantanée au cours de l'appel, toutes les pièces relatives au litige : doubles de facture, bons de livraison, documents contractuels, relevé exhaustif des éventuels antécédents d'incident de paiement.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Par ailleurs, une connaissance la plus complète possible de la personnalité du débiteur (Intègre ou enclin à la mauvaise foi, bavard ou réservé, franc ou fuyant...), ainsi que de sa position financière et de la bonne ou mauvaise santé de ses affaires, permettra de gérer l'entretien en toute connaissance de cause et d'en conserver le leadership.

1.2.2.1.2 Définir clairement les objectifs et le canevas de l'entretien :

Au moment de passer son appel, le créancier (ou son mandataire) doit savoir exactement où il veut aller et comment. Selon les cas, il peut viser un règlement immédiat, un engagement sur un délai précis, la négociation d'un échéancier. Chaque étape de sa stratégie pour parvenir à l'objectif fixé doit être prévue, avec des éléments d'argumentation préparés pour imposer ses vues et désamorcer les éventuelles objections.

1.2.2.2 Gestion de l'appel (la maîtrise de l'entretien) :

À tout moment de l'entretien de recouvrement, le créancier ou son représentant doit rester le maître du jeu, dans un rapport de dominant à dominé, tout en conservant le minimum d'empathie qui permettra d'éviter un blocage et éventuellement de préserver la relation avec le débiteur après résolution du litige.

- **Maîtrise vocale et écoute active**

Toutes les études comportementales montrent que sourire au téléphone n'a rien d'anodin : il en découle un timbre de voix et un ton qui incitent l'interlocuteur à la positivité plutôt qu'au repli ou à l'affrontement.

Adopter un débit clair et pondéré, un peu plus lent que la normale, augmente le degré d'attention du correspondant. Cette technique permet en outre de conserver un certain recul et favorise une écoute active qui saura réagir à toute information potentiellement intéressante et l'exploiter dans le sens des objectifs fixés.

- **Art de la relance et du recentrage :**

Parfois inconsciemment, souvent délibérément, un débiteur pris en défaut de paiement a naturellement tendance à tenter de détourner la conversation du sujet qui fâche, à « parler d'autre chose ». Il importe alors de savoir rebondir immédiatement et de recentrer l'entretien en vue de son objectif initial et exclusif : obtenir du débiteur un engagement formel et précis sur les modalités d'apurement de sa dette.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

1.2.2.3 Suivi de l'appel :

Dans le cas de figure le plus favorable, un entretien téléphonique de recouvrement se solde par un engagement du débiteur, avalisé par le créancier. Quelle que soit la nature de cet engagement, il importe d'en contrôler en temps réel la concrétisation (effectivité du règlement en totalité dans le délai imparti) ou d'en formaliser la validité par document contractuel écrit (paiement différé ou échéancier). Si les engagements ne sont pas suivis d'effet, ou si aucun arrangement n'a pu être trouvé à l'issue de l'entretien, des démarches plus contraignantes devront être envisagées, y compris l'extrémité d'une procédure de recouvrement judiciaire.

Une démarche de recouvrement de créance par téléphone, pour être efficace, se doit d'être rigoureusement préparée et planifiée. Lors de l'entretien proprement dit, des techniques éprouvées de communication orale à distance devront être mises en œuvre pour parvenir au résultat escompté. Cet art spécifique n'est pas toujours maîtrisé par le créancier.

1.2.3 Programmer des visites chez le client :

Dans le cas où les deux méthodes se sont montrées infructueuses, l'agent recouvreur doit changer de stratégie et penser à rendre des visites sur le lieu du travail du client et/ou à son domicile, pour s'enquérir sur les véritables raisons du retard du remboursement, d'identifier l'origine de la défaillance du client et prendre connaissance de ses chances et ses intentions de paiement.

Une telle démarche ne peut être envisagée que dans sa sphère amiable et elle doit être opérée avec « délicatesse, doigté et humanité »¹, car n'oublions pas que lorsqu'on rend visite au débiteur à son domicile on s'introduit chez lui et on doit respecter son intimité. Il est préférable et conseillé de confier la première visite au chargé d'études avec qui le débiteur a eu contact, cela aura tendance à le rassurer sans que le débiteur se sente agressé.

Lorsque toutes les phases du recouvrement à l'amiable sont restées sans succès, il peut être opportun d'entamer une procédure judiciaire.

2. Recouvrement judiciaire :

¹GINGEMBRE Thierry, STERIN Anne-L.aure, Recouvrement de créances, édition DALLOZ, 4^{ème} édition, Paris, 1999, p147.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Le recouvrement judiciaire consiste, pour le banquier, à introduire une action en justice dans le but d'obtenir un jugement condamnant le débiteur à rembourser sa dette. Cette action sera introduite en fonction de l'étude du dossier du débiteur, de manière qu'elle permettra au banquier d'assurer le recouvrement de sa créance en toute sérénité dans des délais raisonnables, sans vice de forme ou de procédure.

Dès la réception du dossier, les agents du service du contentieux prennent tout leur temps afin de décortiquer dans les moindres détails le dossier du client débiteur, pour qu'il n'y ait pas de mauvaises surprises lors de la saisine de la justice. L'une des premières choses qui attire souvent les agents du service, ce sont les garanties apportées par le client (acte de nantissement, acte d'hypothèque, etc.), c'est par la mise en jeu de ces garanties que la banque pourra s'assurer de recouvrer sa créance.

Dans le recouvrement par voie judiciaire, nous distinguons deux phases essentielles et que nous allons étudier à partir du classement suivant :

2.1 La phase précontentieuse :

La procédure précontentieuse n'est tout autre que le règlement à l'amiable. Cette étape permet au banquier de prouver au juge qu'il a bien cherché et utilisé de tous les moyens dont il dispose et que lui confère la loi, afin d'arriver à un arrangement à l'amiable avec son client débiteur, avant le recours à la justice. Cette procédure s'accomplit par l'envoi de mise en demeure et de commandement de payer.

Dans la phase précontentieuse, on distingue deux (02) mesures, mesure conservatoire et mesure de validation.

2.1.1 Mesure conservatoire :

Consistent en l'accomplissement par l'agence de procédures judiciaires visant à obtenir la saisie à titre conservatoire et provisoire, de biens appartenant au débiteur de la CNEP-Banque. Ces mesures conservatoires sont prévues par le code de procédure civile et la loi sur la monnaie et le crédit.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

2.1.1.1 La mise en demeure :

Il s'agit d'une lettre rédigée en langue nationale, transmise par le directeur d'agence au client défaillant (toutes catégories de crédit confondues), au moyen d'une notification exécutée par exploit d'huissier et sans recours aux services des avocats, acte devant suivre immédiatement l'expiration du délai imparti au client de la lettre de rappel.

La mise en demeure est une formalité préalable pour ester en justice le client défaillant, mais aussi justifie la demande de paiement des réparations civiles (pénalités de retard).

2.1.1.2 La saisie arrêt sur comptes :

Dans le cas où le client défaillant (toutes catégories de crédit confondues) ne procède pas au règlement de l'impayé à l'issue de l'expiration du délai imparti par la lettre de mise en demeure, il incombe au directeur d'agence de saisir immédiatement et par le canal du réseau de rattachement, les services centraux en charge de la gestion du volet afférent aux saisies arrêt, aux fins de solliciter la diffusion (à destination des sièges sociaux des banques en exercice ainsi que des liquidateurs des banques en cessation d'activité), d'une saisie arrêt (dans la limite de la créance détenue) sur tout éventuel compte ouvert par le client débiteur, ou par caution lorsque celle-ci existe.

Dans le cas où le directeur d'agence détient des informations sur l'existence d'un compte bancaire ouvert au nom du client défaillant auprès de son guichet ou ailleurs, Il se doit d'introduire auprès du président du tribunal compétent et par le biais du chef du service du contentieux qui lui est rattaché, une requête visant l'obtention d'une ordonnance de saisie sur le compte identifié, les services centraux en charge (au niveau de la banque) du volet des saisies arrêt, doivent être informés par courrier de la réalisation d'une telle mesure.

Dans tous les cas de figure la saisie arrêt est enclenchée dans la limite de l'impayé constaté « majoré de tous frais et accessoires » et ce au jour de sa rédaction, elle doit néanmoins contenir une mention expresse mettant en avant le caractère provisoire de l'estimation, laquelle doit être actualisée à l'occasion des procédures de validation.

Il appartient par ailleurs au chef de service du contentieux au niveau de l'agence, de préparer à l'avance, le fond complet du dossier à fournir au juge appelé du sort à réserver à la procédure de saisie arrêt.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

2.1.1.3 L'injonction de payer :

En tant que la saisie arrêt, le directeur d'agence et par le biais du chef de service contentieux exerçant sous son autorité, est tenu d'introduire auprès du président du Tribunal compétent, et sans recours aux services des avocats, une requête rédigée en langue nationale et en double exemplaire, visant l'obtention d'une ordonnance d'injonction de payer à même d'obliger le client ainsi que la caution (auquel cas) au règlement des sommes dues.

- **Mesures de validation :**

Est une étape introductive à la phase contentieuse, elle est prise en charge par le service contentieux au niveau de la direction régionale ; Ces mesures consistent à solliciter un juge d'instruction en présentant les pièces justificatives de défaillance de débiteur de la banque.

Dans le cas de non aboutissement du règlement à l'amiable par le débiteur, et après l'envoi de la lettre de rappel, mise en demeure, saisie-arrêt, la Banque passe à la troisième étape qui est la phase contentieuse.

2.2 La phase contentieuse :

2.2.1 La sommation :

« Les actions enclenchées au titre de la saisie arrêt sur comptes, et de l'injonction de payer, sont accompagnées, lorsque le crédit consenti par la banque est ouvert par une garantie, par la réalisation des procédures applicables aux sommations, et dont l'accomplissement est exigé préalablement à la mise en œuvre de la garantie recueillie »¹.

Dans le cas où la garantie à mettre en œuvre consiste en une hypothèque conventionnelle, un nantissement ou un gage, le directeur d'agence est tenu et par le biais du chef du service du contentieux, de notifier par exploit d'huissier et sans recours aux avocats, une lettre de sommation au client défaillant ainsi qu'à toute caution, auquel cas, (toutes catégories de crédits confondues).

Pour rappel, le délai imparti pour la régularisation de l'impayé après sommation est de 20 jours lorsqu'il s'agit de mettre en jeu des hypothèques conventionnelles, des nantissements ou des gages.

¹Le manuel des procédures, document interne à la CNEP-Banque, p 47.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Lorsque la garantie consiste en une hypothèque légale, la procédure de sommation doit être réalisée en deux temps :

- Une première sommation de payer (délai imparti au client 30 jours).
- Une deuxième sommation (délai imparti au client 15 jours).

En cas de persistance de la situation de non-paiement, le dossier dûment appuyé de tout procès-verbal de carence (document à récupérer en toute diligence) doit être confié dans sa totalité à l'un des avocats conventionnés avec l'agence domiciliataire, aux fins de mise en œuvre de la garantie.

La remise doit s'effectuer sur la base d'une lettre de constitution identifiant chaque pièce confiée et indiquant son état (original, duplicata, copie légalisée...etc.).

A charge de l'avocat ainsi désigné d'entreprendre l'ensemble des démarches et des formalités requises en la matière, et agir en tant que détenteur d'un mandat général.

2.2.2 La saisie conservatoire :

Quand le banquier créancier fait de nouveau face à un échec dans la démarche entreprise dans la phase précontentieuse, il prend des mesures conservatoires conformément aux dispositions que lui confère la loi pour sauvegarder ses intérêts.

Une saisie conservatoire intervient avant la saisie définitive des biens. Elle empêche un débiteur d'organiser son insolvabilité en sélectionnant les biens mobiliers et financiers qui seront confisqués après décision du juge.

Une saisie conservatoire est une confiscation des biens financiers et mobiliers d'une personne afin de régler ses dettes.

Le but premier d'une saisie conservatoire, est de permettre au créancier de prendre des garanties sur le patrimoine de son débiteur.

❖ Procédure de mise en œuvre :

Pour pouvoir l'effectuer, le banquier créancier doit prouver qu'il a mené des actions de recouvrements restés sans réponse sur une dette sérieuse. Et Pour rendre effective cette procédure, la banque est tenue de présenter une demande d'ordonnance sur pied de requête au président du tribunal compétent du lieu de la situation des biens à saisir ou le lieu du

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

domicile du débiteur, accompagnée de toutes les pièces justifiant la créance. (Art 346, 347 du CPC).

2.2.3 Validation de la saisie mobilière :

La saisie conservatoire mobilière, comme on l'a déjà vu, permet de mettre le(s) bien(s) meuble(s) entre les mains de la justice pour que le débiteur ne puisse s'en dessaisir, ce qui ne permet pas au créancier de poursuivre la vente forcée des biens meubles de son débiteur. Dans le cas où il y a un souci de récupération de la créance, le banquier sera dans l'obligation de faire transformer la saisie conservatoire en saisie exécutoire.

❖ Procédure :

Dans un délai de 15 jours du prononcé de l'ordonnance de saisie conservatoire, le créancier doit déposer au greffe du tribunal compétent une requête aux fins de validation de saisie conservatoire et ce, à peine de nullité, civile comme il est stipulé dans l'article 350 du code de procédure civile (CPC).

Le juge rendra alors un jugement qui validera la saisie conservatoire et le convertira en saisie exécutoire.

2.2.4 Saisie immobilière :

Pour les saisies immobilières, elles ne peuvent être autorisées que si les poursuites effectuées sur les biens mobiliers sont avérées insuffisantes pour la réalisation du recouvrement de la créance.

❖ Procédure :

Le commissaire-priseur ¹désigné par une décision de justice pour procéder à la vente aux enchères du bien saisi doit établir un acte de saisie comportant les mentions suivantes :

- Les références du procès-verbal de notification du jugement ordonnant la vente ou de tout autre titre exécutoire
- La présence ou le défaut du débiteur saisi aux opérations de saisie

¹Commissaire est désigné au début de chaque année judiciaire sur proposition du président du tribunal. Il est chargé spécialement de surveiller et de contrôler les opérations et la gestion de la faillite ou du règlement judiciaire. (Art 235 du CC).

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

- L'avertissement que faute de paiement sur le champ l'acte sera transcrit au bureau des hypothèques
- L'indication de la situation, la nature et la contenance de l'immeuble

Déposé au bureau des hypothèques de lieu de la situation du bien à saisir, dans un délai d'un mois à compter de sa notification au débiteur saisi.

Dans les 10 jours qui suivent la transcription, le conservateur foncier concerné doit délivrer les états des inscriptions existantes et mentionner sur la marge de l'acte de transcription les noms et domiciles des poursuivants ainsi que le siège du tribunal où se déroulera la vente des biens saisis.

Après la transaction de l'acte de saisie et dans le mois suivant cette transcription, si le débiteur ne se libère pas de sa créances le commissaire-priseur chargé de la vente doit établir et déposé au greffe du tribunal compétent, un cahier des charges contenant :

- L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées
 - La désignation de l'immeuble saisi
 - Les conditions de la vente
- La mise à prix qui ne saurait inférieure à cinq cent 500 dinars

Dans les 15 jours au plus tard du dépôt du cahier des charges la sommation et faite aux :

- Créanciers inscrits sur l'état délivré après la transcription
- Héritiers du débiteur si celui-ci est décédé.

Après cette sommation, le commissaire-priseur est tenu de faire insérer 20 jours au plus tôt et 30 jours au plus tard l'adjudication dans l'un des journaux d'annonces légales .dans les mêmes délais, il devra placarder cette annonce a la porte principale de l'immeuble saisi et dans le cadre spécial réservé au tribunal du lieu de la vente.

Chapitre 2 : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance

Conclusion du chapitre II :

Une fois qu'une créance change de statut et passe d'une créance courante à une créance en souffrance la banque prévoit tout un processus pour faire face à ce type d'incident, d'où l'importance accordé au recouvrement, ce dernier offre une large palette d'action permettant de récupérer ces créances. C'est pourquoi, il importe de maîtriser toutes les étapes de la procédure afin d'optimiser ses chances de recouvrement.

Dans ce chapitre nous avons pu mettre au clair l'utilité du recouvrement dans une banque en passant de l'identification et la prévention automatique de la créance à risque par le système d'information de la banque, jusqu'aux différentes phases de recouvrement, que se soit amiable ou judiciaire.

La mise en place des procédures de recouvrement est devenu incontournable dans les banques, le souci majeur est de privilégier les techniques de recouvrement amiable à celles dite judiciaire ; quoique dans certain cas les techniques forcées peuvent s'avérer plus efficaces dans le but de faire face à l'insolvabilité de ces clients.

Afin de mieux comprendre l'application des différentes procédures de recouvrement, nous allons traiter un cas de recouvrement de créance en souffrance présenté sous forme de crédit immobilier aux particuliers, cela fera l'objet du dernier chapitre de notre travail de recherche.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

Introduction du chapitre

Dans le but d'illustrer ce qui a été développé dans les deux chapitres précédents, une confrontation entre la théorie et la pratique fera l'objet de ce troisième chapitre.

Bien qu'il n'existe que deux méthodes dans le recouvrement (amiable et judiciaire) la banque ne peut enclencher la machine judiciaire sans passer par la procédure amiable même si cela n'est prévu dans aucun texte règlementaire ou juridique.

A cet effet il est intéressant de connaître la démarche du banquier lors de la procédure du recouvrement et la manière avec laquelle le recouvrement est pris en charge. Par ailleurs ce chapitre constitue le thème principal de notre étude est consacrée aux mesures entreprises par la banque pour traite le recouvrement des créances en souffrances et les étapes suivi afin de rentrer en possession de sa créance dans les plus brefs délais.

Ainsi la première section est consacrée à la présentation de la CNEP-Banque. Quant à la deuxième section nous verrons l'évolution du recouvrement des dernière années 2015,2017et 2018 au sein de la CNEP-Banque le réseau Tizi-Ouzou et présenterons notre cas pratique qui est le recouvrement d'une créance cas d'un crédit aux particulier ou nous ressortirons les procédures et la maniéré avec les quelles le banquier dénouer l'impayé et récupéré sa créance.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

Section 1 : Présentation de l'organisme d'accueil :

Cette section est réservée à la présentation de la CNEP-Banque, elle nous permet de découvrir les différents changements qu'a subit cette banque au fil des années, de sa transformation de son statut de banque de dépôt en banque proprement dite.

1. La CNEP, de la caisse à la banque :

La caisse nationale d'épargne et de prévoyance fut créée le 10 août 1964, en réalité la CNEP avait pris l'ossature de la CSDCA (Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie) ancien organisme social des retraites français. De nos jours, la CNEP banque est une société par action¹.

Lors de sa création, la CNEP avait deux principales missions : la collecte de la petite épargne et la distribution des crédits à la construction aux collectivités locales.

1.1 La collecte de l'épargne sur livret :

Durant la période qui s'étale entre 1964 et 1970, l'activité de la CNEP se limitait à la collecte de l'épargne sur livret avec des prêts hypothécaires. Son réseau n'était constitué que de deux agences ouvertes au public en 1967 et de 575 points de collecte².

1.2 Encouragement du financement de l'habitat :

Le ministère des finances a conféré à la CNEP une vocation de banque de l'habitat par l'arrêté du 19. 02. 1971, elle institue ainsi le système d'épargne logement qui permettra à la CNEP de développer sa présence sur le marché de l'épargne.

Dès le 27 Avril 1971, une instruction de la direction du trésor du Ministère des Finances faisait de la CNEP un instrument privilégié au service de l'État dans le financement des différents programmes de l'habitat collectif³.

¹ HENTOUR Fouad, « Le financement bancaire au service de l'immobilier », mémoire en vue de l'obtention du brevet supérieur de banque, école supérieure de banque (ESB), 8^{ème} promotion, 2005, p 117.

² AID Asmaa, « Le consommateur face au prestataire du service bancaire : Étude comparative entre Natixis et la CNEP-Banque », mémoire de magister en Management International des Entreprises, option Marketing International, Université ABOU BAKR BELKAID de Tlemcen, 2013/2014, p 124.

³ LAZREG Mohammed, « La monétique en Algérie en 2007 : Réalité et perspectives, cas de la CNEP-Banque », mémoire de Magister en sciences commerciales, option Management, université de Oran ES-SEMIA, 2008/2009, p 106.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

L'épargne des ménages a connu un essor prodigieux à la fin de l'année 1975 durant laquelle furent vendus les premiers logements au profit de titulaire de livrets d'épargne. En 1979, le secteur CNEP s'est développé : 46 agences et bureaux de collecte étaient opérationnels.

1.3 La CNEP au service de la promotion immobilière :

A partir de 1980, de nouvelles tâches sont assignées à la CNEP, il s'agit des crédits aux particuliers pour la construction de logements et le financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants.

Ce n'est qu'en 1988 que la CNEP décide de se lancer dans une politique de diversification en matière de crédit sortant ainsi du domaine de l'habitat.

1.4 Instauration de la loi sur la monnaie et le crédit :

« La CNEP reste toujours le plus grand collecteur d'épargne en Algérie vu l'importance des montants des fonds d'épargne collectés. Sur les 135 agences et les 2652 bureaux de poste représentés au 31 décembre 1990, un total de 82 milliards de DA (dont 34 milliards de DA sur le compte épargne devises). Les prêts aux particuliers accordés à la même date représentaient 12 milliards de DA pour un total de 80 000 prêts »¹.

2 La CNEP devient CNEP-Banque :

La CNEP a changé son statut en obtenant un agrément en tant que banque le 06 avril 1997, désormais elle porte le nom de CNEP-Banque, cela lui a permis d'effectuer toutes les opérations bancaires à l'exception des opérations de commerce extérieur.

Ce changement de statut a marqué la CNEP, il l'a transformé en société par action le 27 juillet 1997, cette dernière avait un capital social de 14 000 000 000, 00 DA (Dont 6 milliard en numéraires et 8 milliards en titres de participation).

¹ AID Asmaa, « Le consommateur face au prestataire du service bancaire : Étude comparative entre Natixis et la CNEP-Banque », mémoire de magister en Management International des Entreprises, option Marketing International, Université ABOU BAKR BELKAID de Tlemcen, 2013/2014, p 124.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

À partir de là la CNEP-Banque était officiellement sous le contrôle de la banque d'Algérie et de la commission bancaire, et sa politique de développement du ressort de son conseil d'administration¹.

2.1 Le financement des investissements dans l'immobilier :

À partir du 31 mai 2005, la CNEP-Banque s'est impliquée d'avantage dans le financement des infrastructures et activités liées à la construction notamment pour la réalisation de bien immobiliers à usage professionnel, administratif et industriel ainsi que les infrastructures hôtelières, de santé, sportives, éducatives et culturelles.

2.2 Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque² :

Une assemblée générale ordinaire relative au repositionnement stratégique de la banque a eu lieu le 28 février 2007, qui a permis l'autorisation de certains crédits aux particuliers, à savoir :

- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la Banque.
- Les crédits à la consommation.

Il a été également décidé d'accorder les crédits à titre prioritaire et principal aux épargnants.

Une autre assemblée générale a eu lieu le 17 juillet 2008 relative au positionnement stratégique de la banque, dans laquelle il a été décidé d'autoriser certains crédits aux particuliers, à savoir :

- **Le financement de la promotion immobilière :** L'ensemble des crédits autorisés sont :
 - Le financement des programmes immobiliers destinés à la vente ou à la location, y compris ceux intégrant des locaux à usage commercial ou professionnel.
 - Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de logements.

¹ LAZREG Mohammed, « La monétique en Algérie en 2007 : Réalité et perspectives, cas de la CNEP-Banque », mémoire de Magister en sciences commerciales, option Management, université de Oran ES-SEMIA, 2008/2009, p 107.

² AID Asmaa, « Le consommateur face au prestataire du service bancaire : Étude comparative entre Natixis et la CNEP-Banque », mémoire de magister en Management International des Entreprises, option Marketing International, Université ABOU BAKR BELKAID de Tlemcen, 2013/2014, p 125.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

- **Le financement des entreprises** : L'ensemble des crédits autorisés par l'assemblée générale sont¹ :
 - Le financement des opérations d'acquisition, d'extension et/ou de renforcement des moyens de réalisation (équipements) initiées par des entreprises de production de matériaux de construction ou des entreprises de réalisation intervenant dans le secteur du bâtiment.
 - Le financement de projets d'investissement dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie

La CNEP-Banque a repositionné encore une fois sa stratégie le 17 août 2011, ce dernier repositionnement stratégique avait pour objet de définir le champ d'intervention de la banque en matière de financement, à savoir :

- **Financement de la promotion immobilière** : Sont autorisés²
 - Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de programmes immobiliers.
 - Le financement de la réalisation de promotion immobilière.
 - Le financement de l'acquisition de biens immobiliers à achever ou à rénover.
- **Le financement des entreprises** : Sont autorisés :
 - Le financement des investissements de tous les secteurs d'activité économique y compris le fonds de roulement nécessaire au démarrage de l'activité.
 - Les crédits par signature.
 - Le leasing immobilier.
 - Les services liés à l'habitat (bureau d'étude, entreprises d'entretiens d'immeuble...)

¹AID Asmaa, « Le consommateur face au prestataire du service bancaire : Étude comparative entre NATIXIS et la CNEP-Banque », mémoire de magister en Management International des Entreprises, option Marketing International, Université ABOU BAKR BELKAID de Tlemcen, 2013/2014, p 126

²AID Asmaa, Op cit, p 126.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

3 L'organisation générale des structures de la CNEP-Banque :

L'organisation de la CNEP –Banque est fixée par les dispositions de la décision réglementaire n° 78-95 du 25 novembre 1995, et a évolué au fur et à mesure de la diversification de ses services.

Selon son organigramme hiérarchique, on distingue trois structures : La structure centrale, les directions régionales, et les agences.

3.1 Présentation de la structure centrale :

La CNEP-Banque est dirigée par un président directeur général PDG assisté de six directeurs adjoints DGA :

- Le DGA chargé du développement ;
- Le DGA chargé de l'administration ;
- Le DGA chargé du crédit ;
- Le DGA chargé de l'assainissement ;
- Le DGA chargé de l'épargne et des réseaux d'exploitation ;
- Le DGA chargé du recouvrement.

Ces DGA sont sous l'autorité directe du PDG, ils ont pour rôle principal l'animation, la coordination, l'assistance et le suivi des vingt et une (21) directions centrales placés sous leurs autorités. L'organigramme du siège central de la CNEP-Banque est présenté dans l'annexe n° .

3.2 Présentation des directions régionales :

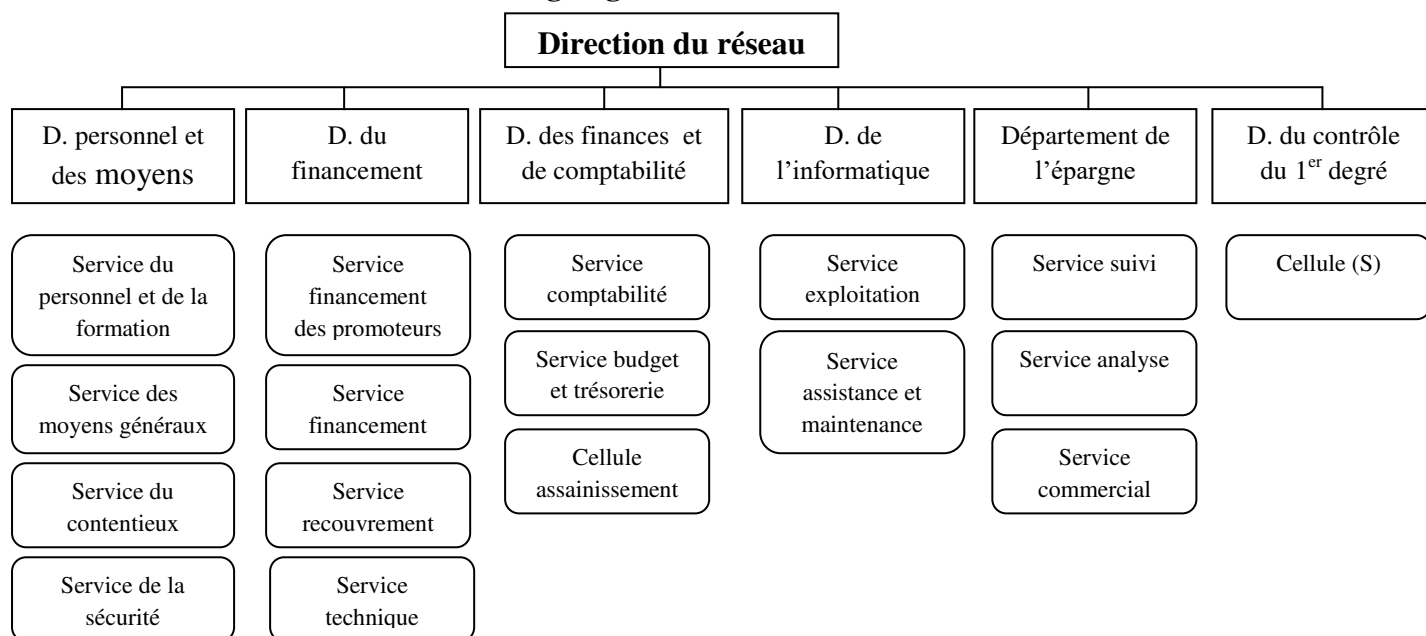
Une direction régionale est une structure hiérarchique de soutien des agences implantées dans sa circonscription territoriale définie par la voie réglementaire, elle joue le rôle d'intermédiaire entre ses agences et les directions du siège.

L'ensemble des missions effectuées au sein d'une direction régionale sont prises en charge par un directeur de réseau, assisté de cinq chefs de départements :

- Directeur du personnel et des moyens ;
- Directeur du financement ;
- Directeur des finances et de comptabilité ;
- Directeur de l'informatique ;
- Directeur de l'épargne.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

Schéma n° 07: Organigramme de la direction du réseau



Source : Document interne de la CNEP-Banque.

3.3 Présentation des agences :

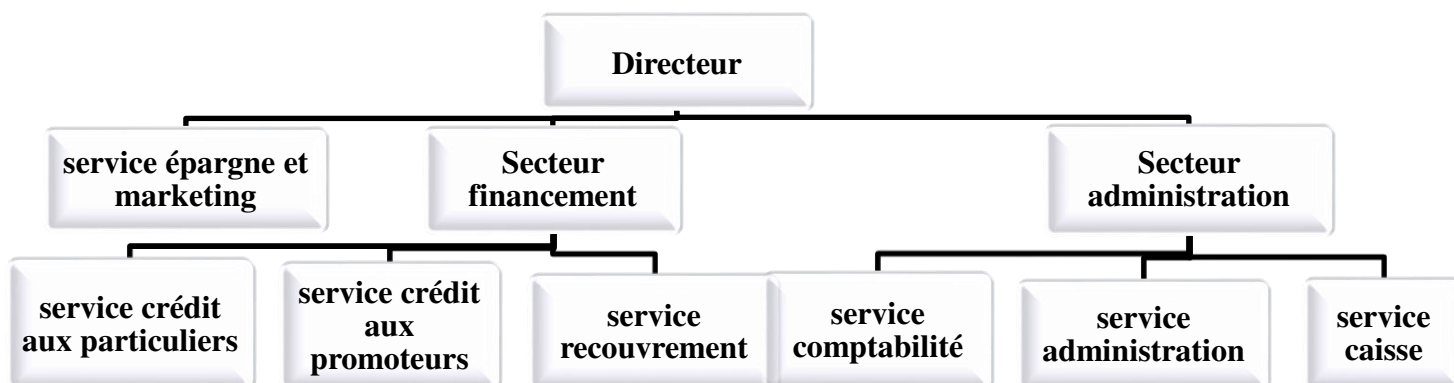
Les agences sont des structures centralisées, hiérarchiquement rattachées aux directions régionales, concernant la CNEP-Banque elle dispose d'un grand réseau à travers le territoire national avec 214 agences d'exploitation implantées au niveau national.

Il existe 3 types d'agence, à savoir :

3.3.1 Les agences A :

Leurs principales missions sont : la collecte de l'épargne, et l'octroi des crédits. Son organigramme principal peut être présenté comme suit :

Schéma n° 08 : Organigramme d'une agence A



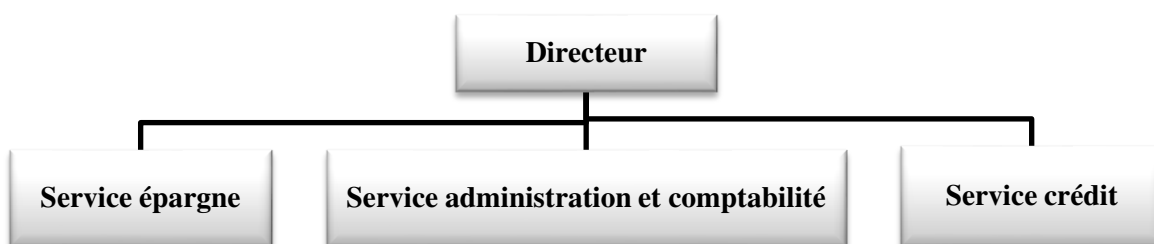
Source : Document interne de la CNEP-Banque

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

3.3.2 Les agences B :

Dans cette catégorie, les agences collectent l'épargne et distribuent des crédits aux particuliers uniquement. Dans ces agences le recouvrement est rattaché au service crédit.

Schéma n°09 : Organigramme d'une agence B

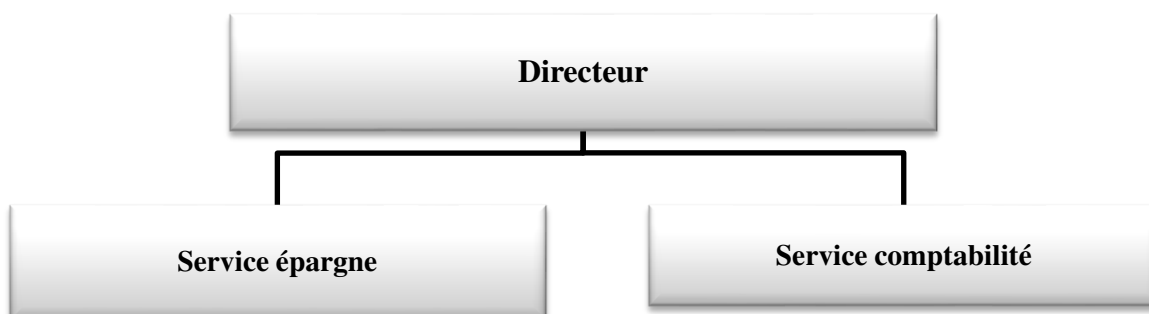


Source : Document interne de la CNEP-Banque.

3.3.3 Les agences C :

Se sont des agences qui ne font pas de crédit, leur organigramme est le suivant :

Schéma n°10 : Organigramme d'une agence C



Source : Document interne de la CNEP-Banque

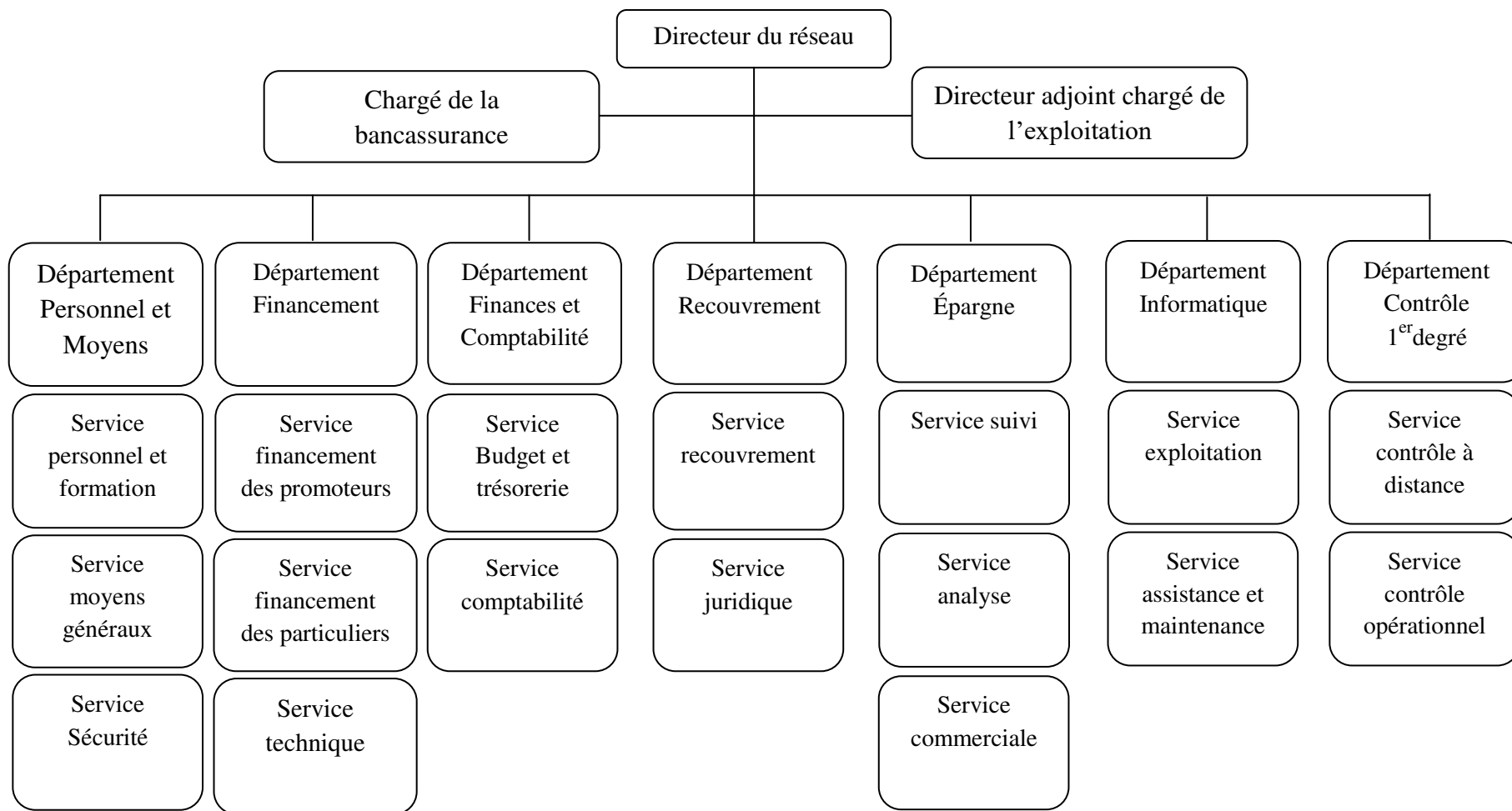
4 Présentation de la direction du réseau de Tizi-Ouzou :

Nous avons été accueillis par la direction du réseau de la CNEP-Banque de Tizi-Ouzou, pour passer un stage pratique d'une durée de deux mois au département recouvrement.

L'organigramme de la direction du réseau est le suivant :

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

Schéma n° 11 : Organigramme de la direction du réseau de Tizi-Ouzou



Source : « Document interne de la CNEP-Banque »

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

Cela dit, la direction du réseau de Tizi-Ouzou dispose de 15 agences présentées comme suit :

Tableau n°05 : Les agences du réseau de Tizi-Ouzou

N° agence	Nom de l'agence	N° agence	Nom de l'agence
117	BORDJ MENAEL	203	LARBAA NATH IRATHEN
206	AZAZGA	217	AIN BESSAM
204	AIN EL HAMMAM	205	DRAA EL MIZAN
219	BOGHNI	202	TIZI-OUZOU BEN MHIDI
207	TIZI-OUZOU LAMALI	201	TIZI-OUZOU ABANE REMDANE
215	LAKHDARIA	214	BUIRA
208	DRAA BEN KHEDDA	216	SOUR EL GHOZLANE
218	M'CHEDALLAH		

Source : « Conception personnelle basée sur les documents interne de la CNEP-Banque ».

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

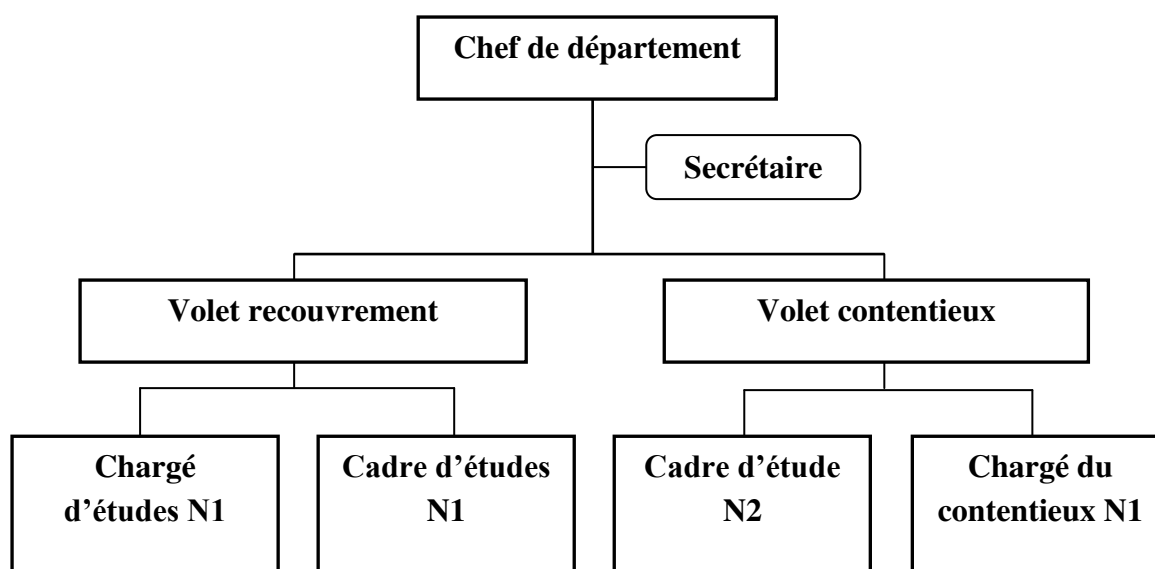
4.1 Présentation du département recouvrement :

La gestion de l'activité du recouvrement est assurée au niveau régional par le département de recouvrement géré par le chef de département.

Par contre L'organisation dédiée à l'activité du recouvrement au niveau des agences est basée sur la catégorie de l'agence selon l'ancienne organisation générale de la banque DR N°44/95 du 20.04.1995 :

- Agence A : Dispose d'un service recouvrement.
- Agence B : Le recouvrement est rattaché au service crédit.
- Agence C : Ne fait pas de crédit.

Schéma n° 12 : Plan de charge du département recouvrement de la CNEP-Banque



Source : « Conception personnelle basée sur les documents internes de la CNEP-Banque »

- **Les taches du chargé d'étude N1** : Sont les suivants :
 - Réception, contrôle et transmission à la DREC, des dossiers de sinistres ;
 - Situation annuelle des sinistres ;
 - Situation trimestrielle du personnel défaillant ;
 - Situation trimestrielle de recouvrement des crédits aux promoteurs et PME/PMI défaillants ;
 - Suivi des impayés des crédits à la location habitation, confort et véhicule ;

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

- Les impayés CARDIF.
- Situation trimestrielle SGCI.

- **Les taches du cadre d'études N1** : Sont les suivants :
 - Suivi des recouvrements des crédits aux promoteurs ;
 - Suivi des recouvrements des crédits PME/PMI et crédits par signature ;
 - Élaboration des situations trimestrielle de recouvrement des crédits aux promoteurs, PME/PMI et par signature ;
 - Rapport semestriel des de suivi des actions de régularisation concernant les créances détenues sur les institutions administratives ;
 - Suivi des recouvrements des crédits ≥ 10 millions ;
 - Bases d'évaluation des crédits (Particuliers, promoteurs, PME/PMI) ;
 - Base de suivi de recouvrement ;
 - Suivi des contraintes informatiques liées aux recouvrements ;
 - Situation annuelle des bonifications.

- **Les taches du cadre d'étude N2** :
 - Traitement, étude et suivi des affaires hors recouvrement (toute nature confondus) ;
 - Rédaction des répliques à verser devant les juridictions compétentes ;
 - Suivi des dossiers en exécution auprès des auxiliaires de justice (experts, huissiers) ;
 - Suivi des canevas dédié aux commissariats aux comptes trimestriels ;
 - Suivi des affaires pénales ;
 - Suivi de la base de traitement contentieux semestriel ;
 - Constitution des dossiers de fond et le suivi des affaires pris en charge par les avocats ;
 - Assistance aux agences en matière de saisie immobilières, injonctions et suivi des saisies arrêt judiciaire des agences qui ne maitrise pas la procédure ;

 - Consultations juridiques émanant des agences et les départements ;
 - Suivi des canevas des garanties recueillies et non recueillies semestrielles ;
 - Traitement des dossiers de successions ;
 - Vérification des mainlevées d'hypothèque des agences ;
 - Vérification des actes de vente.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi-Ouzou

- **Les taches du chargé du contentieux N1 :**
 - Traitement des dossiers de successions ;
 - Vérification des mainlevées d'hypothèque ;
 - Vérification des actes de ventes ;
 - Élaboration des canevas des honoraires versés aux auxiliaires de justice ;
 - Suivi de la base de traitement contentieux semestriel ;
 - Suivi des canevas dédié aux commissariats aux comptes trimestriels ;
 - Suivi des canevas des garanties recueillies et non recueillies semestrielles ;
 - Assistance aux agences en matière de saisie immobilières, injonctions et suivi des saisies arrêts judiciaires des agences qui ne maîtrise pas la procédure ;
 - Consultations juridiques émanant des agences et les départements ;
 - Rédaction des répliques à verser devant les juridictions compétentes ;
 - Suivi des dossiers en exécution auprès des auxiliaires de justice (experts, huissiers) ;
 - Suivi des affaires pénales ;
 - Rédaction des bordereaux d'hypothèques légales des crédits aux promoteurs.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

Section 2 : le recouvrement des créances impayés au sein de la CNEP-Banque :

Le recouvrement est d'une importance inestimable pour les banques, il est de même pour la CNEP-Banque

1. Evolution du recouvrement des crédits aux particulier des années 2015 ,2017 et 2018 au sein de la CNEP banque (par agence) :

Il est quasiment difficile voir impossible de qualifier l'évolution du recouvrement bancaire en Algérie. Cependant cette situation peut être mesuré à partir de l'accumulation des créances douteuses et litigieuse qui prennent de l'employeur d'année en année dans le portefeuille des banques et qui n'est pas près de s'arrêter.

Pour démontrer cette évolution de recouvrement nous avons mis l'accent sur les dernières années 2015,2017 et 2018 dans les tableaux qui suivent :

1.1. Recouvrement des crédits aux particuliers de l'année 2015 :

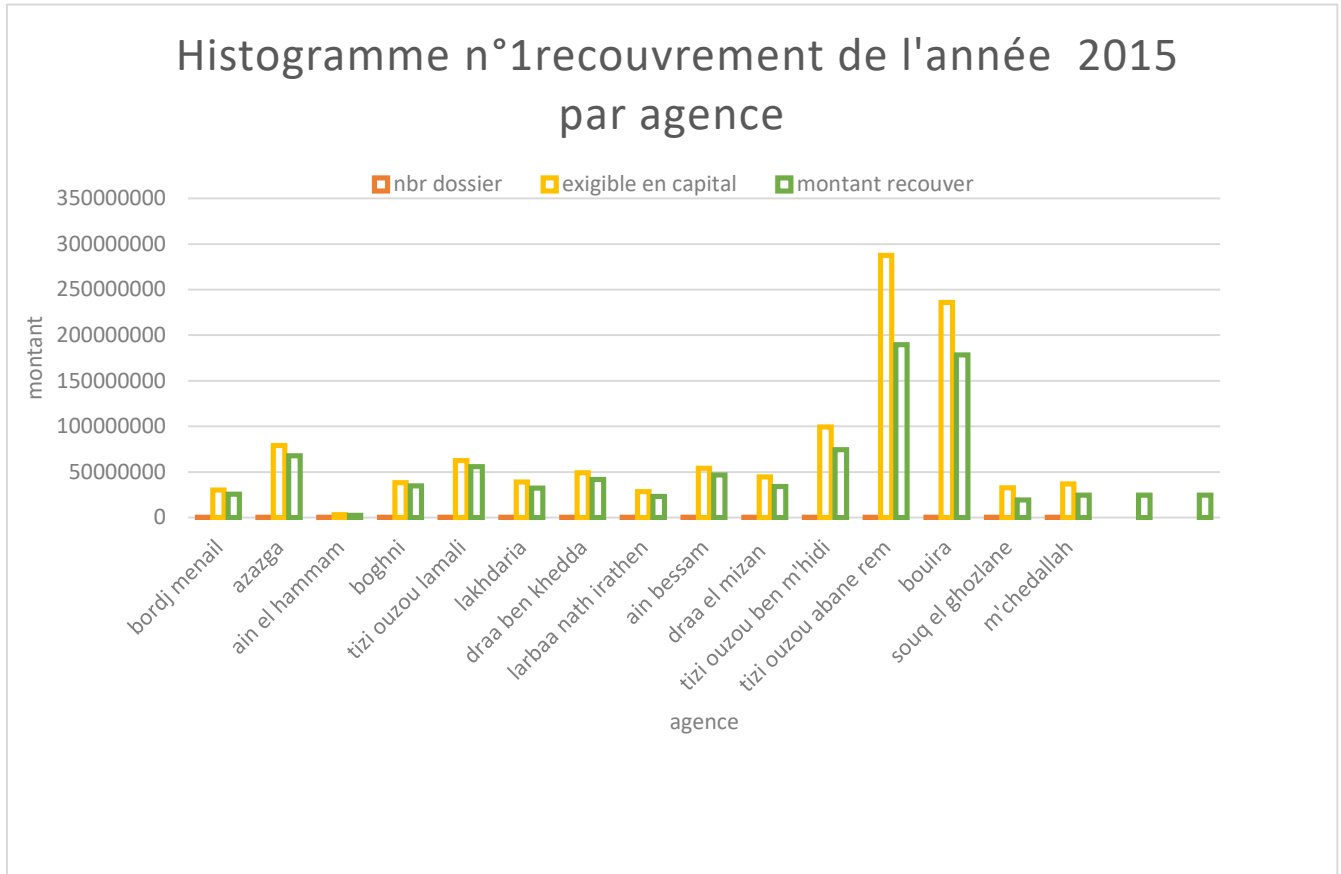
Tableau n° 06 : Situation comparative des recouvrements des crédits aux particuliers par agences en 2015

EN DINARS

Agence	Nbr dossier	Exigible en capital	Montant recouvre en capital
Bordj menail	574	30276248,83	25525757,16
Azazga	1763	78923657,99	67836145,57
Ain el hammam	141	2991896,54	2414406,07
Boghni	1038	38178612,89	34664833,18
Tizi Ouzou lamali	1040	62574533,44	55955902,35
Lakhdaria	1048	38874891,57	32364814,54
Draa ben khedda	824	49198244,4	41745659,92
Larbaa Nath irathen	572	28326431,83	23180514,47
Ain bessam	562	54027100,4	46819827,34
Draa el mizan	890	44558178,69	34166469,25
Tizi Ouzou ben m'hidi	1652	99417321,71	74271540,61
Tizi Ouzou abane rem	3968	287456204,3	189704581,7
Bouira	3391	235960047,9	178296640,2
Souq el ghozlane	782	32461769,47	19115008,12
M'chedallah	908	36754426,99	24520838,51

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

Source : conception personnelle à partir de donnée collectée auprès de la cnep banque direction du réseau tizi ouzou



Source : conception personnelle à partir de donnée collectée auprès de la cnep banque direction du réseau tizi ouzou

L'analyse du tableau et du graphe montrent pour l'agence tizi Ouzou ABANE RAMDANE un écart flagrant entre le montant exigible en capital et le montant recouvré en capital qui sont de 287456204.3 DA et 189704581.7 DA respectivement soit 87751622.3 DA impayés toute en prenant en considération le nombre de dossier traité par l'agence (3968 dossiers). Contrairement à l'agence boghni qui a un écart plutôt faible avec un montant 38178612.89 exigible en capital et un montant de 34664833.18 DA recouvré, soit 3513779.71 DA impayés et ceux malgré le nombre de dossier traité qui est toute aussi important (1038 dossiers)

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

1.2. Recouvrement des crédits aux particuliers de l'année 2017 :

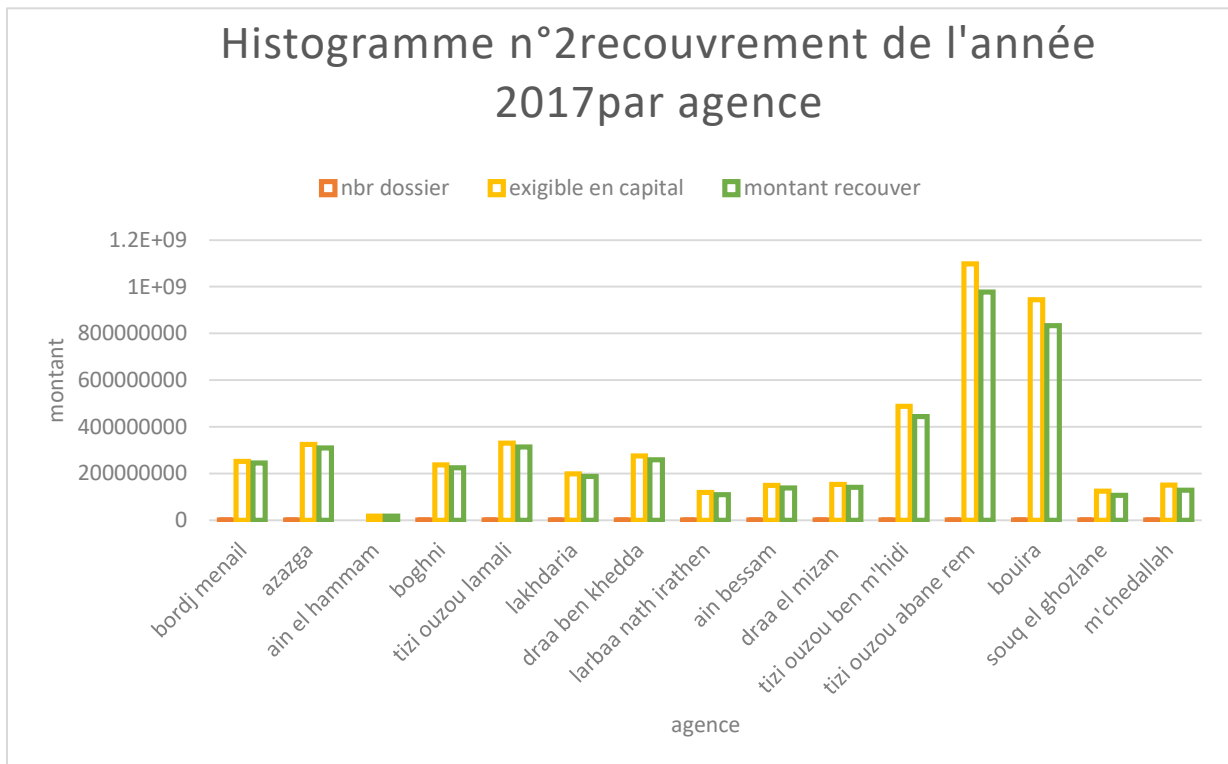
Tableau n°07 : Situation comparative des recouvrements des crédits aux particuliers par agence de l'année 2017

Agence	Nbr dossier	Exigible en capital	Montant recouvre en capital
Bordj menail	828	252205927,9	244702558,7
Azazga	2215	324440758,4	309149685,2
Ain el hammam	179	18005131,79	17116801,47
Boghni	1544	236425048,8	224281252,5
Tizi Ouzou lamali	1388	330051258,1	313092358,09
Lakhdaria	1321	198672018,9	188251023,6
Draa ben khedda	1052	275382052,1	259062520,4
Larbaa Nath irathen	810	119064726,7	110134254,7
Ain bessam	673	149711121,7	138048766,1
Draa el mizan	1179	152942040,2	140475111,3
Tizi Ouzou ben m'hidi	2314	488284020,9	444359387,9
Tizi Ouzou abane rem	4996	1098608169	977489406,8
Bouira	3826	943912176,6	833316767,1
Souq el ghozlane	972	124563155,4	107377194
M'chedallah	1149	150704753,6	128994143,1

EN DINARS

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

Source : Conception personnelle à partir de donnée collectée auprès de la CNEP banque direction du réseau Tizi Ouzou



Source : conception personnelle à partir de donnée collectée auprès de la cnep banque direction du réseau tizi Ouzou

On constate d'après les chiffres du tableau et la représentation graphique que pour cette année 2017 y'as pas un grand écart entre les montants exigibles et les montants recouvrées et ceux malgré le nombre important de dossier traité pas les agences.

1.3 Recouvrement des crédits aux particuliers de l'année 2018 :

Tableau n°08 : Situation comparative des recouvrements des crédits aux particuliers par agence de l'année 2018

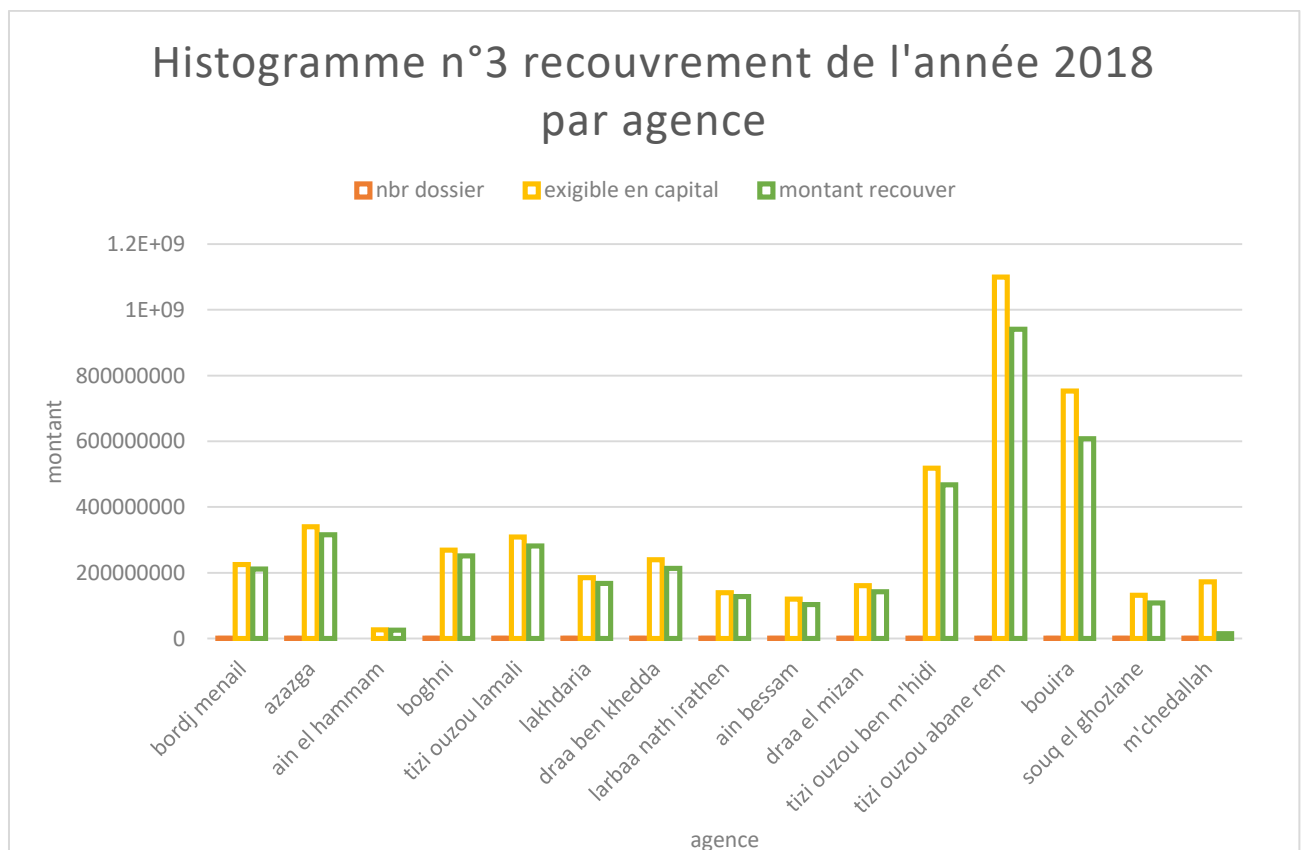
Agence	Nbr dossier	Exigible en capital	Montant recouvre en capital
Bordj menail	879	224950174	211829260,2
Azazga	2123	339703307,2	315929360,7
Ain el hammam	184	26810360,64	25908647,63
Boghni	1592	269171119,8	251239717,4
Tizi Ouzou lamali	1365	308470937,6	281938543,9
Lakhdaria	1244	185703962,3	167493102,7
Draa ben khedda	1073	239324527,5	213152996,9

EN DINARS

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

Larbaa Nath irathen	822	139103030,5	127673369,2
Ain bessam	614	120237787,1	103610103,7
Draa el mizan	1162	160609589,2	142585160,8
Tizi Ouzou ben m'hidi	2245	517999499,4	468065284,1
Tizi Ouzou abane rem	4893	1099200520	940976177
Bouira	3594	752842700,1	608177151,1
Souq el ghozlane	954	132096759,8	108667828,2
M'chedallah	1120	172325319	14899850,48

Source : Conception personnelle à partir de donnée collectée auprès de la CNEP banque direction du réseau Tizi Ouzou



Source : Conception personnelle à partir de donnée collectée auprès de la cnep banque direction du réseau tizi Ouzou

De ce tableau, nous remarquons que le niveau des créances impayé est élevé bien qu'apparemment croissant.

La raison fondamentale pouvant justifier cette situation est que l'effort jusque-là consenti pour le recouvrement des créances n'est pas efficace.

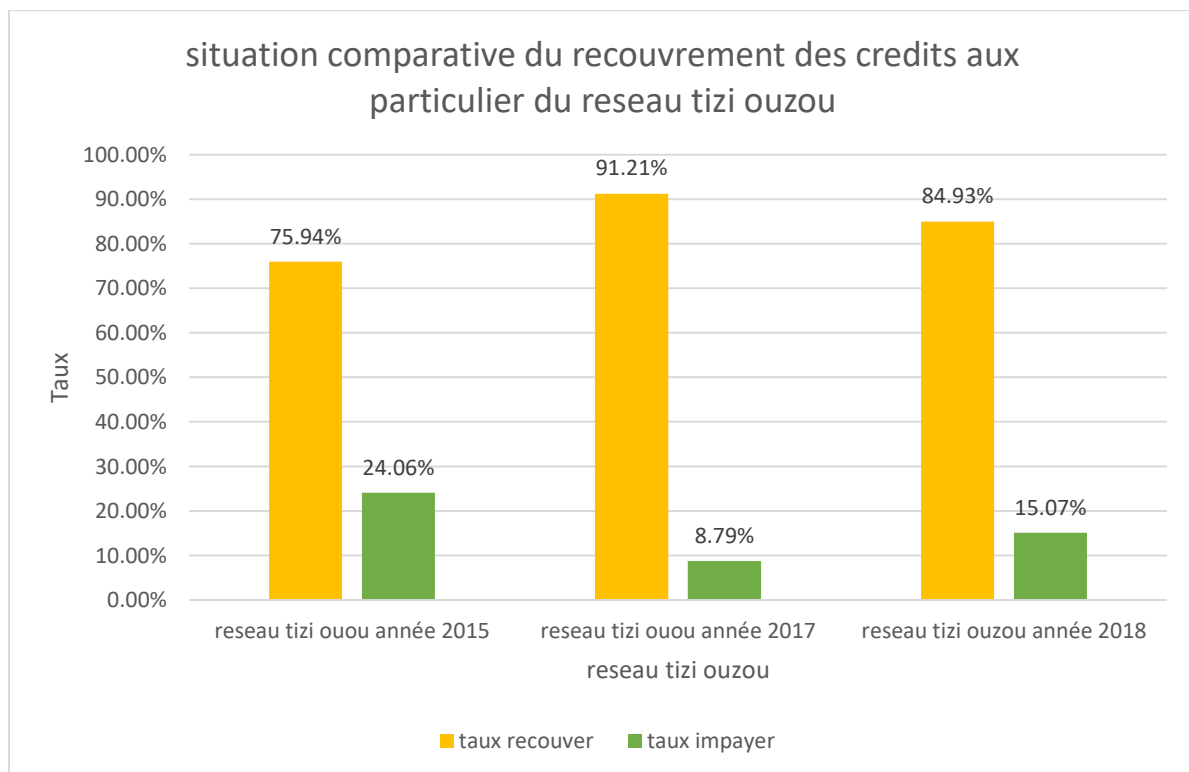
Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

Agence	Exigible en capital (DA)	Montant recouvre en capital (DA)	Taux recouvre	Taux impayé
--------	--------------------------	----------------------------------	---------------	-------------

1.4 Situation comparative des recouvrements des crédits aux particuliers du réseau Tizi Ouzou débutant de 2015 arrêtée au 30/09/2018 :

Tableau n°09 : Situation comparative des recouvrements des crédits aux particuliers du réseau Tizi Ouzou débutant de 2015 arrêtée au 30/09/2018 :

Source : Conception personnelle à partir de donnée collectée auprès de la CNEP Banque direction du réseau Tizi Ouzou



Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

Réseau tizi Ouzou année 2015	1119979567	850582938.9	75,94%	24,06%
Réseau tizi Ouzou année 2017	4862972361	4435851231	91,21%	8,79%
Réseau tizi Ouzou année 2018	468859594	3982146554	84,93%	15,07%

Source : Conception personnelle à partir de donnée collectée auprès de la cnep banque direction du réseau tizi Ouzou

L'observation de ces statistiques relève une forte tendance des créances non recouvrées par rapport aux taux des montants recouvre encaisser pendant les périodes 2015 et 2018. Et les raisons fondamentales pouvant justifier cette situation sont :

- Un manque de performance au niveau du service crédit (la non vérification des dossiers des client et une mauvaise étude des dossiers ainsi qu'une mauvaise analyse du risque)
- Certains clients défont
- Manque de pression des agents de recouvrement face aux clients qui ont des impayés
- La non disposition d'un logiciel performant pour détecter les impayés
- Manque de personnel au service recouvrement plus exactement de juriste

Par ailleurs une forte régression du taux des créances non recouvrées s'est observée en 2017.

2.Présentation d'un cas de recouvrement d'un crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-Banque de Tizi Ouzou :

Dans ce point nous présenterons un cas d'un crédit immobilier aux particuliers impayés, ce qui va nous permettre de distinguer les différentes étapes de la procédure de recouvrement appliquée à celui-ci.

2.1. Présentation du client et du crédit demandé :

Un client nommé M^f X, né le 03/12/1981 a sollicité un crédit immobilier de catégorie « achat d'un logement auprès d'un particulier » d'un montant qui s'élève à 7898000,00 DA pour l'achat d'un appartement de type F4 d'une superficie de 109,60 M² situé à Tizi Ouzou ville.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

Ce montant lui a été accordé par la CNEP-Banque le 28/03/2014, avec un différé de 12 mois et un taux d'intérêt fixé à 6% par an. La date de fin de différé est fixée au 28/03/2015, et donc sa première échéance aurait lieu le 27/04/2015. (Voir le tableau d'amortissement du client en annexe n°01 ...)

Selon le tableau d'amortissement du client le nombre d'échéances s'élève à 444 mois pendant une durée de remboursement de 37 ans.

-L'assurance s'élève à 3554,10 DA/ échéance.

- Intérêt intercalaire à 39490,00 DA/mois, ce qui fait un total de 473 880,00 DA pendant toute la période de différée.

- Le règlement des échéances se fait par un prélèvement automatique du compte client domicilié à la CNEP-Banque (domiciliation du salaire).

- Le client a enregistré une assurance décès-invalidité auprès de 'CARDIF EL DJAZAIR' pour le compte de la CNEP-Banque. Et il a présenté comme garantie une hypothèque légale.

2.2. La constatation de l'impayé :

Le remboursement des intérêts intercalaires a été effectué dans les normes, il est de même pour le remboursement de toutes les mensualités de 2015 et de 2017.

En revanche, on constate un impayé dans l'échéance n°23 qui représente la 2^{ème} échéance de l'année 2017 qui correspond au 27/02/2017.

La CNEP-Banque a pris connaissance de l'incident de paiement le 12/03/2017 qui correspond au 13^{ème} jour après la date d'échéance et cela à cause de l'absence d'un outil de détection instantané de l'impayé qui permet l'édition d'une situation quotidienne et normative de tous les clients enregistrant un impayé après le prélèvement automatique du système.

2.3. Le lancement de la procédure de recouvrement :

- **Le 12/03/2017 :** Envoie de la lettre de rappel, adressé par le directeur de l'agence par voie recommandée et contre un accusé de réception. En invitant le client à régulariser sa situation sous huitaine (Le modèle de la lettre de rappel est joint en **annexe n°02**).

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

- **Le 20/03/2017** : Le client n'a toujours pas réglé sa dette, alors la banque lui a envoyé une lettre de mise en demeure (Voir le modèle type en **annexe n°03**) transmise au client au moyen d'une notification exécutée par voie d'huissier. Le client est appelé à régulariser sa situation dans un délai de 20 jours.

Après l'écoulement de cette durée, le client n'a pas pu régulariser son impayé.

- **Le 10/04/2017** : La CNEP-Banque a appliqué une saisie arrêt sur tout éventuel compte de M^r X (Voir le modèle de la saisie arrêt en **annexe n°04**). Il s'avère que le client ne possédait aucun autre compte ouvert auprès d'autres établissements bancaires

En même temps que la saisie arrêt le directeur de l'agence, par le biais du chef de service contentieux, a introduit auprès du président du tribunal une requête afin d'obtenir une ordonnance d'injonction de payer.

- **Le 20/04/2017** : La requête d'injonction de payer a été acceptée par le juge, la CNEP-Banque a notifié le client par le biais d'huissier qui informe le client qu'il devait payer et lui laissa une durée de 15 jours pour répondre à l'appel.
- **Le 06/05/2017** : La banque ordonna à l'huissier de se présenter chez le client pour le notifier de l'obligation de rembourser sa dette dans un délai de 30 jours, c'est donc la première sommation. Mais le client n'a toujours pas payé ses dues.
- **Le 06/06/2017** : L'huissier se présenta de nouveau chez le client pour le notifier de l'obligation de payer dans les 15 jours qui suivaient, dans le cadre de l'application de la deuxième sommation. Après l'écoulement de la durée le client n'a toujours pas payé.
- **Le 22/06/2017** : La banque a lancé la saisie conservatoire, et laisse au client un délai d'un mois. En arrivant au dernier délai le client n'a pas payé sa dette.
- **Le 23/07/2017** : Le lancement de la saisie immobilière, dès que le client a su pour le lancement de la saisie immobilière il a payé sa dette et la totalité des charges pour la première échéance sont présentées comme suit :

$$\frac{C \times T \times N}{360} = \frac{47885.61 \times 0.08 \times 146}{360} = 1553.62 \text{ DA}$$

C : Montant de la mensualité

T : Taux d'intérêt +2% comme pénalité de retard

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

N : Nombre de jours (est calculer de jours de la constations de l'impayé c'est-à-dire à partir du 27/02/2017 au 23/07/2017)

Il est de même pour le calcul des autres échéances ; E2=1266.31 ; E3=936.43,
E4= 617.19, E5=287.31, E6=10.64

3. Constatation et recommandation :

3.1 Les objectifs du recouvrement au sein de la direction du réseau de Tizi-Ouzou :

La fixation des objectifs de recouvrement au niveau de la CNEP-Banque se fait en premier lieu par 'le département recouvrement' au niveau du réseau, en collaboration avec l'ensemble des agences de rattachement sur la base des réalisations de l'exercice précédent et leurs objectifs fixés du crédit ; ces objectifs seront négociés avec la direction de la prévision et du contrôle de gestion « DPCG » et approuvés par le conseil d'administration avant notification.

Dans la direction du réseau de Tizi Ouzou, on constate l'absence des méthodes et des outils de fixation des objectifs de recouvrement basés sur le tableau d'amortissement des différents types de crédits octroyés et les objectifs commerciaux prévisionnels du crédit.

On constate aussi l'absence d'un système de suivi de réalisation des objectifs de recouvrement, qui permet l'analyse des écarts, d'où le risque de non prise en charge des anomalies au moment opportun suite à une mauvaise détermination des objectifs.

3.2 Procédures et méthodes de recouvrement et les failles détectés au niveau de la CNEP-Banque :

Les modalités et méthodes de travail concernant le processus de gestion du recouvrement sont régies uniquement de la DR N°1250/2010 du 06/07/2010 portant sur la modalité de prise en charge du précontentieux et du contentieux.

Il y a toujours des manquements concernant l'application de la procédure de recouvrement au sein de la CNEP-Banque, on alors les manquements suivants :

- a) Une absence des actions préventives et détectives de non-paiements suite à la non prise en charge de la phase de suivi de remboursements des échéances par la DR N° 1250/2010, le recouvrement des créances débutera selon cette dernière après la constatation de l'impayé.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

b) Aussi, l'absence d'un outil de suivi des remboursements des intérêts intercalaires durant la période de différée (cette période est mal expliquée aux clients, dont certains la considère comme une période de grâce).

En cas de non-paiement des intérêts intercalaires, la constatation de l'impayé ne se fait pas dans un compte spécifique et la détection de l'anomalie s'effectue suite à l'analyse des comptes anormalement débiteurs au niveau du département épargne.

c) Non application de l'article n°2 de la DR N° 1250/2010 qui stipule la transmission d'une lettre de rappel par le directeur d'agence à tout client enregistrant un impayé dans un délai qui n'excède pas les 48 heures après la constatation de l'impayé, cela est dû à :

- Absence d'un outil de détection instantané de l'impayé au niveau des agences, qui permet l'édition d'une situation quotidienne et normative de tout client enregistrant un impayé après le prélèvement automatique du système.
- L'insuffisance de budget alloué au droit de timbre concernant la transmission des lettres de rappels par voie recommandée et contre un accusé de réception à savoir 180 DA par lettre.

Par ailleurs, les outils de traitement et de détection des impayés au niveau des agences se limitent à :

- L'exploitation manuelle du journal quotidien des prélèvements automatiques qui englobe l'ensemble des opérations des prélèvements, ainsi que la constatation et la régularisation des impayés au niveau du compte 260.020.
- L'exploitation du compte 260.020. « impayés au remboursement » qui contient uniquement le montant des impayés en capital, dont le système ne permet l'édition d'un relevé de compte quotidien pour le suivi (compte interne lié à un compte clientèle).

Aussi, la détection des impayés se fait mensuellement par l'exploitation des :

- Rapport d'activité ou état des lieux mensuel actualisé sur la base des données comptables du mois précédent.
- « le fichier unique » qui contient un état des impayés transmis par la DGA/FC du réseau, actualisé sur la base des données.

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

- d) Non application de l'article n°22 de la DR N°1250/2010 qui stipule que le nombre de juristes à affecter au niveau des réseaux et des agences doit être proportionnel au nombre des dossiers de crédits gérés par celles-ci, dont le détail est illustré comme suit :

Tableau n°10 : Le nombre de juristes à affecter selon le nombre des dossiers de crédits :

Agence		Réseau	
Nombre Dossiers	Juristes Affecté	Nombre Dossiers	Juristes Affecté
0 à 1.000	1	0 à 10.000	3
1.001 à 3.000	2	10.001 à 15.000	4
3.001 à 5.000	3	15.001 à 20.000	5
5.001 à 10.000	4	plus de 20.000	6
plus de 10.000	5		

Source : « document interne de la CNEP-Banque »

Chapitre 3 : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la Cnep-Banque de Tizi

Conclusion du chapitre III :

À travers ce troisième chapitre que nous avons consacré à la mise en pratique des connaissances développées dans les deux premiers chapitres, nous avons essayés de mener notre propre étude sur un crédit immobilier au particulier qui a enregistré un impayé, ce qui a entraîné notre étude sur le recouvrement de ce dernier.

Tout au long de ce cas, nous avons axé notre travail sur les étapes suivies par la CNEP-Banque afin de récupérer sa créance. Et vu l'efficacité de la gestion du recouvrement adoptée, le client a fini par rembourser sa dette avant la saisie immobilière.

Nous remarquons aussi que la Banque a laissé beaucoup de temps pour le client pour rembourser, ce qui la met dans une situation de risque en cas où le client n'aurait pas pu rembourser sa dette.

Conclusion générale :

La banque reste un agent intermédiaire entre les agents à capacité de financement et ceux en besoins de financement, c'est pourquoi elle distribue les fonds déposés par leurs clients à ceux qu'ils demandent des crédits pour les financer.

Ces différents clients sont la raison d'être des banques car ils représentent une grande part de leurs richesses, mais ces derniers peuvent parfois devenir des acteurs conduisant les banques à leurs pertes si ceux-ci se transforment en mauvais payeurs et que leurs dettes s'accumulent.

Face à une situation pareille, la banque doit limiter au mieux l'accumulation des créances douteuses, dans le cas des crédits immobiliers, le banquier se doit de mener à bien l'opération de l'étude des dossiers de crédit et d'appréhender et maîtriser les risques qui leurs sont liés par le respect des règles prudentielles et l'appréciation du risque. Mais lorsque le crédit est déjà consenti et que l'incident de paiement est d'actualité, le banquier doit déterminer la meilleure procédure qui lui permet de récupérer sa créance.

La meilleure procédure qui lui permettra pour poursuivre le client est de diversifier les actions et les supports de communications telle que la procédure précontentieuse, ces méthodes permettent de bien communiquer avec le client sans avoir recours à la justice.

Mais dans le cas où le client ne se manifeste pas cela veut dire qu'il n'a aucune envie de régulariser sa situation envers sa banque, ce qui oblige cette dernière à lancer la prochaine phase dite contentieuse tout en faisant recours à la justice.

Nous avons pu confirmer cela lors de notre passage à la CNEP-Banque lors de l'analyse d'un cas similaire, nous déduisons alors que cette banque accorde une très grande importance au recouvrement des créances impayées par la mobilisation de tous les moyens nécessaires mais malgré il y a toujours des manquement liés à l'application de la procédure, et aussi quelques facteurs qui empêchent cette banque de mieux recouvrir tel que le facteur financier qui limite le budget destiné à ce type de procédure, ou encore de manque du personnel tel que les responsable de la gestion du contentieux et du précontentieux.

D'après les données collectées, l'ensemble du réseau de Tizi Ouzou et les agences se retrouvent chaque année devant des incidents de paiement très importants concernant les crédits immobiliers aux particuliers, cela doit pousser cette banque à améliorer sa gestion de recouvrement et les moyens appropriés, car un mauvais recouvrement pourra nuire à sa santé financière en tant que banque.

Bibliographie

Ouvrage :

- ANNE Claude, CHAIGNEAU Gérard, Mathématiques financières, ELLIPSES édition, 2^{ème} édition, Paris, 2010
- BRUNEL Vivien, ROGER Benoit, le risque de crédit : des modèles de pilotages de la banque, édition ECONOMICA, paris, 2014.
- CALVET Henri, *Établissement de crédit : appréciation, évaluation et méthodologie de l'analyse financière*, Edition Economica, Paris, 1997.
- Cécile Kharoubi, Philippe Thomas, *Analyse du risque de crédit : banque & marchés*, RB édition, 2^{ème} édition, 2016.
- CORNUEL Didier, *économie immobilière et des politiques du logement*, édition de-boeck, 1^{ère} édition, Bruxelles, 2013.
- DE SERVIGNY Arnaud, ZELENKO Ivan, le risque de crédit face à la crise, édition DUNOD, 4^{ème} édition, paris, 2010.
- DEWATRIPONT Mathias, TIROLE Jean, la réglementation prudentielle des banques, édition Payot Lausanne, France, 1993.
- DOV Ogien, « comptabilité et audit bancaire », édition DUNOD, 2^{ème} édition, Paris, 2008.
- Hennie van Greuning, Sonja Brajovic Bratanovic, *Analyse et Gestion du Risque Bancaire : Un cadre de référence pour l'évaluation de la gouvernance d'entreprise et du risque financier*, édition ESKA, 1^{ère} édition, 2004, Paris.
- MATHIEU Michel., *L'exploitant bancaire et le risque crédit : mieux le cerner pour mieux le maîtriser*, la revue banque éditeur, Paris, 1995.

Thèses et mémoires :

- AID Asmaa, « Le consommateur face au prestataire du service bancaire : Étude comparative entre Natixis et la CNEP-Banque », mémoire de magister en Management International des Entreprises, option Marketing International, Université ABOU BAKR BELKAID de Tlemcen, 2013/2014, p 124.
- AMOUR Ounissa, KAB Younes, « le financement des investissements : Étude comparative entre banque publique (CNEP-BANQUE) et banque privée (SGA) », mémoire en vue

d'obtention d'un master en sciences de gestion, option finance d'entreprise, université ABDERAHMAN MIRA de Bejaia, 2014.

- BENAMGHAR Mourad, « La réglementation prudentielle des banques et des établissements financiers en Algérie et son degré d'adéquation aux standards de Bâle 1 et Bâle 2 », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2012.
- BOUZIDI Lamia, « Étude des conditions d'octroi des crédits aux entreprises », mémoire de fin d'étude pour l'obtention d'un brevet supérieur de banque, école supérieur de banque ESB, 8^{ème} promotion, 2005.
- DOUMANE.B, HAFFAF.F, « la gestion des crédits immobiliers, cas de la CNEP-BANQUE », mémoire en vue d'obtention d'une licence en sciences de gestion, option finance, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2010,
- DUFOUR Nicolas, « contribution à l'analyse critique de la norme de contrôle :le cas des risques opérationnels dans le secteur financier de la normativité à l'effectivité », thèse en vue de l'obtention du grade de docteur du conservatoire national des arts et métiers, spécialité de gestion, option comptabilité -contrôle- audit, école doctorale Management&Sociétés, paris, 2015 (sous format pdf disponible sur : <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01283041> publié le 4 mars 2016)
- FEKIH Fatima Zohra, Étude de la relation Crédit – Information à travers la mise en place des Bureaux de crédit : Essai de modélisation en données de panel, thèse en vue de l'obtention du diplôme de doctorat en sciences économiques, option Entreprises, Banques et Finance, Université ABOU BAKER BELKAID de Tlemcen , 2014.
- HENTOUR Fouad, « Le financement bancaire au service de l'immobilier », mémoire en vue de l'obtention du brevet supérieur de banque, école supérieure de banque (ESB), 8^{ème} promotion, 2005.
- IMOUDACHE Nadir, « le contentieux bancaire en Algérie », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2009.
- KHOUCHANE Nehla, TOUNES Amina, « la place de l'assurance dans la gestion des risques liés aux opérations du commerce extérieur », mémoire en vue d'obtention d'un master en sciences commerciales, Option : Finance et Commerce International, université ABDERRAHMANE MIRA de Bejaia, 2017.

- LARBANI Lynda, TMOURT Karina, le financement des crédits immobiliers : cas de la BNA, mémoire de Master en sciences économiques option Monnaie Finance Banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2015.
- LARBES Melha, « Les restructurations bancaires : Cas des Fusions-Acquisitions en Europe », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou, 2011.
- LAZREG Mohammed, « La monétique en Algérie en 2007 : Réalité et perspectives, cas de la CNEP-Banque », mémoire de Magister en sciences commerciales, option Management, université de Oran ES-SEMIA, 2008/2009
- MADOUICHE Yacine, « la problématique d'évaluation du risque de crédit des PME par la banque en Algérie », mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option Management des entreprises, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou.
- MAJOUR Mourad, « Étude des conditions d'octroi du crédit », mémoire de fin d'étude pour l'obtention d'un brevet supérieur de banque, école supérieur de banque ESB, 8^{ème} promotion, 2005.
- SIMONNET Carole, « la gestion des risques portés par le client en banque et assurance », thèse en vue de l'obtention du grade de docteur du conservatoire national des arts et métiers, spécialité de gestion, option Prospective Innovation Stratégie et Organisation, école doctorale Management&Sociétés, paris, 2015 (sous format PDF disponible sur : www.archives-ouvertes.fr)
- ZEMIRLI Radhia, « Essai d'analyse de la contagion de la crise financière internationale de 2007 aux pays émergents » mémoire en vue d'obtention du diplôme d'un magister en sciences économique option monnaie finance banque, université MOULOUD MAMMERI de Tizi-Ouzou,

Articles sur internet :

- CARLOT Jean-Francois, « la place de l'assurance dans la gestion des risques » sous format PDF disponible sur : www.JURISQUES.com publié le 01/01/2001, consulté le 01/07/2018 à (01:30)
- ECKERT.M, PERISSE.M, le guide du crédit immobilier, OOREKA, Boulogne, 2013, page 10, sous format PDF, disponible sur <http://credit-immobilier.ooreka.fr/ebibliotheque/liste> (consulté le 26/06/2018 à 14:13).

- <https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/23995-risque-de-contrepartie-definition>
(consulté le 01/08/2018 à 18:47)
- <https://fr.wikipedia.org/risque-de-liquidite> consulté le 07/08/2018 à 23:08
- MAZUIR Bertrand, L'histoire du recouvrement vue par Contentia, 07-03-2016, <http://www.leblogdurecouvrement.com/le-recouvrement-a-travers-lhistoire/> , consulté le 02/06/2018 A 18 :17.
- Romain TELLIEZ, « La prison pour dettes à la fin du Moyen Âge », *La Vie des idées*, 5 mars 2008. ISSN: 2105-3030. URL : <http://www.laviedesidees.fr/La-prison-pour-dettes-a-la-fin-du.html> , le 24/06/2018
- SAKENE Rafik, « immobilier : assurance SGCI forcé pour la BDL et CNEP-Banque, les emprunteurs pénalisés », publié le 14/12/2012 dans le journal le quotidien d'Oran, disponible sur : <https://www.djazaires.com/fr/lqo/5164259>, consulté le 14/09/2018 à 15:36.
- www.quechoisir.org (consulté le 24/07/2018 à 18 :25)

Dictionnaire :

- LAROUSSE dictionnaire de français, 2003.
- NADINE AYMARD, dictionnaire économique, LA TIPOGRAPHICA VARESE, Italie, Mai 2005.

Reuves et articles:

- DIB Said, l'évolution de la réglementation bancaire algérienne depuis la promulgation de la loi sur la monnaie et du crédit, Media bank, n°49.
- Règlements de la Banque d'Algérie : N°14-03 du 16 février 2014 relatif aux classements et provisionnement des créances et des engagements par signature des banques et établissements financiers.

Séminaires :

- CNEP-Banque, direction générale adjointe/administration, centre d'étude bancaires appliquées, « séminaire recouvrement », 2004

TABLES DES MATIERES

Remerciements	a
Dédicace.....	b
Sommaire	c
Liste des abréviations.....	d
Liste des tableaux et figures	e
Introduction generale.....	01
Chapitre I : Les créances bancaires	
Introduction du chapitre	05
Section 01 : Présentation des créances bancaires	06
1. Le classement des créances	06
1.1. Les créances courantes.....	06
1.2. Les créances classées	06
1.2.1. Créances à problème potentiels	07
1.2.2. Créances très risquées.....	07
1.2.3. Créances compromises.....	08
2. Provisionnement des créances et des engagements	10
3. La comptabilisation des créances	14
Section 02 : Étude approfondie d'une créance bancaire : Le crédit immobilier.....	15
1. Les principaux crédits immobiliers proposés par la Cnep-Banque et leurs procédures d'ouverture	15
1.1. Définition du crédit immobilier	15
1.2. Formes de crédit immobilier proposé par la CNEP-Banque	16
1.3. La constitution du dossier de crédit.....	17
1.4. Caractéristiques du crédit immobilier	20
1.4.1. La durée du crédit immobilier.....	20
1.4.2. La quotité de financement	20
1.4.3. L'apport personnel.....	20
1.4.4. Le taux d'intérêt	20
1.4.4.1. Taux d'intérêt fixe.....	21
1.4.4.2. Le taux d'intérêt variable (révisable)	21
1.4.5. Le différé	21
1.4.6. Les intérêts intercalaires	22

2. Risques liés aux crédits immobiliers	22
2.1. Le risque économique et les autres risques	22
2.1.1. Le risque économique	23
2.1.1.1. Le risque de contrepartie	23
Le risque crédit.....	23
Le risque sur les marchés	24
2.1.1.2. Risque de liquidité.....	24
Le risque de liquidité immédiate.....	25
Le risque de transformation.....	25
2.1.1.3. Le risque de taux d'intérêt	25
Du point de vue des profits	26
Du point de vue de la valeur économique	26
2.1.1.4. Risque de solvabilité.....	26
2.1.2. Autres risques	27
2.1.2.1. Le risque opérationnel	27
2.1.2.2. Le risque technique	27
2.1.2.3. Le risque administratif	27
2.1.2.4. Le risque juridique	27
2.2. Identification des causes liées au risque de crédit	28
2.2.1. Les causes liées au bénéficiaire du crédit	28
2.2.1.1. Risque de décès	28
2.2.1.2. Risque de perte d'emploi	28
2.2.1.3. Le risque d'endettement excessif	28
2.2.2. Les causes liées à l'objet du contrat.....	28
2.2.2.1. Les causes dues au motif du crédit	28
2.2.2.2. Les causes dues à la durée du crédit.....	29
3. Les moyens de prévention des risques	29
3.1. Le respect des règles prudentielles	29
3.1.1. Le ratio de solvabilité.....	30
3.1.1.1. Le ratio COOKE	30
Les limites du ratio COOKE	31
Les accords de bèle II	32
3.1.1.2. Le ratio MC DONOUGH	32

Pilier 1 : Exigences du minimale de fonds propres	34
Pilier 2 : Surveillance prudentielle	34
Pilier 3 : Discipline de marché	35
3.1.2. Le ratio de liquidité	36
3.1.3. Le coefficient de fonds propres et de ressources permanentes	37
3.1.4. La division des risques	37
3.2. L'appréciation du risque	37
4. Les garanties liées aux crédits immobiliers.....	38
4.1. L'hypothèque.....	39
4.1.1. Les formes de l'hypothèque.....	39
4.1.1.1. L'hypothèque conventionnelle	39
4.1.1.2 L'hypothèque légale	40
4.1.1.3. L'hypothèque judiciaire	41
4.1.2. Les conditions de formation de l'hypothèque.....	41
4.1.2.1 Les conditions de fonds	41
4.1.2.2. Les conditions de forme	42
4.2. Le cautionnement	42
4.2.1. Les formes de cautionnement	42
4.2.1.1. Le cautionnement simple	42
4.2.1.2. Le cautionnement solidaire	43
4.3. L'assurance	43
4.3.1. Type d'assurance utilisée pour le crédit immobilier	43
4.3.1.1. Assurance décès incapacité	43
4.3.1.2. Assurance chômage	43
4.3.2. La CNEP Banque et l'assurance	44
4.3.2.1. L'assurance SGCI (Société de Garantie du Crédit Immobilier)	44
4.3.2.1.1. L'intervention de la SGCI	46
4.3.2.1.2. Les avantages de l'assurance insolvabilité SGCI pour la banque	46
Conclusion du chapitre	47
Chapitre II : Le suivi et la gestion de recouvrement des créances en souffrance.....
Introduction du chapitre	48
Section 01 : L'efficacité de la fonction recouvrement dans une banque	49
1. Genèse et évolution du recouvrement.....	49

1.1. Définition du recouvrement.....	49
1.2. Le recouvrement à travers l’histoire	49
1.2.1. Avant le XXI^{ème} siècle.....	50
1.2.1.1. Le recouvrement : Us et coutumes dans l’antiquité	50
➤ Au moyen âge : Tous créanciers, tous débiteurs	50
➤ Au moyen-âge :Un nouvel arsenal juridique se met en place	51
Au moyen âge : Des méthodes primitives pour récupérer les créances	51
1.2.2. Après le XXI^{ème} siècle	51
1.2.2.1. La naissance des sociétés modernes de recouvrement	51
1.3. Le recouvrement et la banque.....	52
1.3.1. Les principes et finalités de la fonction recouvrement	53
La réactivité	53
La continuité	53
La progressivité	54
2. Paramétrage du système d’information de la banque en matière de gestion automatique des prêts	55
2.1. La gestion des impayés à l’aide d’un système d’information.....	55
2.1.1. La gestion automatique des prêts	55
2.1.2. Le traitement des prêts	57
2.1.3. Identification des impayés par la segmentation des clients	58
2.1.3.1. segmentation par nombre d’échéance impayés	58
2.1.3.2. Segmentation par montant	59
Section 02 : Le processus de recouvrement des créances en souffrances	60
1. Recouvrement amiable	60
1.1. Le recouvrement à l’amiable avant l’échéance	61
1.2. Le recouvrement à l’amiable à l’échéance	61
1.2.1. La lettre de relance	61
1.2.2. La relance téléphonique.....	62
1.2.2.1. Les différentes phases et règles de communication téléphonique.....	63
1.2.2.1.1. Préparation de l’appel	63
1.2.2.1.2. Définir clairement les objectifs et canevas de l’entretien	64
1.2.2.2. Gestion de l’appel	64
1.2.2.3. Suivi de l’appel	65
1.2.3. Programmer des visites chez le client	65

2. Recouvrement judiciaire.....	66
2.1. La phase précontentieuse.....	66
2.1.1. Mesure conservatoire	66
2.1.1.1. La mise en demeure	67
2.1.1.2. La saisie arrêt sur comptes	67
2.1.1.3. L'injonction de payer	68
2.2. La phase contentieuse	68
2.2.1. La sommation	68
2.2.2. La saisie conservatoire	69
2.2.3. Validation de la saisie mobilière	70
2.2.4. Saisie immobilière	70
Conclusion du chapitre	72
Chapitre III : Étude de cas d'une gestion de recouvrement d'un crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque de Tizi-Ouzou	73
Introduction du chapitre	73
Section 01 : Présentation de l'organisme d'accueil	74
1. La CNEP, de la caisse à la banque	74
1.1. La collecte de l'épargne sur livret	74
1.2. Encouragement du financement de l'habitat.....	74
1.3. La CNEP-Banque au service de la promotion immobilière	75
1.4. Instauration de la loi sur la monnaie et le crédit	75
2. La CNEP devient CNEP-Banque.....	75
2.1. Le financement des investissements	76
2.2. Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque	76
3. L'organisation générale des structures de la CNEP-Banque.....	78
3.1. Présentation de la structure centrale.....	78
3.2. Présentation des directions régionales.....	78
3.3. Présentation des agences	79
3.3.1. Les agences A	79
3.3.2. Document interne de la CNEP-Banque	80
3.3.3. Les agences C.....	80
4. Présentation de la direction du réseau de Tizi Ouzou	80
4.1. Présentation du département recouvrement	83
Les taches du chargé d'étude N1	83

Les taches du cadre d'études N1	84
Les taches du cadre d'étude N2	84
Les taches du chargé du contentieux N1	85
Section 2 : Le recouvrement des créances impayées au sein de la CNEP-Banque.....	87
1. évolution du recouvrement des crédits aux particuliers des années 2015, 2017 et 2018 au sein de la CNEP-Banque (par agences).....	87
1.1. Recouvrement des crédits aux particuliers de l'année 2015	87
1.2. Recouvrement des crédits aux particuliers de l'année 2017	89
1.3. Recouvrement des crédits aux particuliers de l'année 2018	90
1.4. Situation comparative des recouvrements des crédits aux particuliers du réseau de Tizi Ouzou débutant de 2015 arrêté au 30/09/2018	92
2. Présentation d'un cas de recouvrement d'un crédit immobiliers aux particuliers au sein de la CNEP-Banque de Tizi Ouzou.....	93
2.1. Présentation du client et du crédit demandé	93
2.2. La constataion de l'impayé.....	94
2.3. Le lancement de la procédure de recouvrement	94
3. Constatation et recommandation.....	95
3.1. Les objectifs du recouvrement au sein de la direction du réseau de Tizi Ouzou	95
3.2. Procédure et méthodes et les failles détectés au niveau de la CNEP-Banque.....	96
Conclusion du chapitre III	98
Conclusion générale	99
bibliographie	101
Annexes	105
Table des matières	136