



جامعة المسيلة



كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير

قسم العلوم التجارية

الموضوع

كيفية منح القروض العقارية للأفراد لدى البنوك
التجارية

دراسة حالة ب : البنك الوطني الجزائري
(BNA)

تقرير تربص ضمن متطلبات نيل شهادة الليسانس في العلوم التجارية LMD

تخصص : مالية و تجارة دولية

إشراف الأستاذ :

إعداد الطلبة :

1 حميداش خالد الاستاذ ختيم

2 بن حرز الله ثامر

السنة الجامعية

2012/2011

مقدمة

المبحث الاول: ماهية القروض العقارية

- المطلب الاول : عموميات حول القرض العقاري
- المطلب الثاني : : انواع القروض العقارية و خصائصها

المبحث ثاني : المقاييس اللازمة لمنح القروض العقارية

- المطلب الاول : مجال التطبيق وشروط القرض
- المطلب الثاني : المخاطر والضمانات

المبحث الثالث : ماهية البنك الوطني الجزائري BNA

- المطلب الاول : تقديم البنك الوطني الجزائري
- المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري

المبحث الرابع : دراسة حالة

- المطلب الاول : طلب قرض ودراسته
- المطلب الثاني : اعداد جدول التسديدات

الخاتمة

الملاحق

المراجع

تمهيد

تعتبر القروض البنكية من أهم النشاطات التي يقوم بها البنك كونها تلعب دورا أساسيا في الاقتصاد الحديث. فهي أهم أوجه الاستثمار للموارد المالية للبنك، إذ تمثل الجانب الأكبر من أصوله، كما يمثل العائد المتولد عنها الجانب الأكبر من إيراداته، لذا فإن المصلحة الاقتصادية للبنك تركز على زيادة حجم عملياته المصرفية من القروض وغيرها لتحقيق أكبر إيراد إجمالي، فكلما زادت قروض البنك كلما زاد إيراده الإجمالي. وأصل كلمة قرض يأتي من مصطلح لاتيني (credit) الذي يعني الثقة، أي الثقة بالمدين (Débiteur). وبما أن مشكل السكن يعتبر ذا أهمية بالغة فإن تمويل المشاريع السكنية لها أهميتها في القطاع المصرفي والمالي في الجزائر. فيقوم البنك بتمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروض مختلفة الآجال، والتي تمنح وفقا لمقاييس ومعايير يحدد بعضها البنك المقرض، والبعض الآخر تحددها القوانين المعمول بها، وبسبب المخاطر التي قد تنتج عن منح القروض يجب على المقرض أن يقدم الضمانات الكافية التي يستطيع بواسطتها البنك استرجاع أمواله بالكامل.

المبحث الأول

ماهية القروض العقارية

المطلب الأول: عموميات حول القرض العقاري.

1- تعريف القرض:

- الاقتراض يتم بواسطة عقد يتعهد (الملحق رقم 11) فيه المدين (الذي يتحصل على القرض) بتسديد قيمة القرض حسب التاريخ المحدد في العقد، هذا من الناحية المحاسبية. أما من الناحية الاقتصادية فالقرض يعني تسليف المال لاستعماله في الإنتاج أو الاستهلاك.

- وحسب المادة 32 من القانون 86-12 المتعلق بنظام البنوك والقرض المؤرخ بتاريخ 19 أوت 1986 يعرف القرض على أنه « كل عقد تضع بواسطته هيئة مختصة بذلك، وبصفة مؤقتة مالا تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي، أو تستلزم بالتعهد على التوقيع لحساب هذا الشخص».

2-تعريف القروض العقارية¹:

هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء، شراء مسكن، عقار أو للصيانة أو تحسين مسكن، مدة القرض تصل في المتوسط إلى 30 سنة، المبلغ لا يتعدى 90 % من قيمة المشروع، يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويرهن المشروع.

المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية (الملحق رقم 12) وخصائصها

هذا النوع مخصص للقروض الممنوحة أو القابلة للائتمياز للأفراد، لتمويل مشاريعهم العقارية (شراء، بناء، توسيع وترميم). حيث يمكن حصر هذه القروض في 04 أصناف وهي:

1. القروض التي تخضع للقطاع العمومي (النظامي).

¹- بن حمودة، مقياس التقنيات البنكية، السنة الرابعة، محاضرة حول أنواع القروض 09 أفريل 2003. جامعة البليدة

القرض العقاري للأفراد

هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طرق الامتياز، والتي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية.

2. قروض القطاع الحر:

هذا النوع من القروض معطى من طرف هيئات القروض حيث أنه ليست لهم أية خصائص في الفوائد أو قوانين خاصة، حيث أن أية هيئة يمكنها تطوير، تنويع وتسهيل منتجاتها.

3-قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل غير البنكي¹:

هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي، حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد صغيرة جدا. مثل قروض التوظيف.

4-تقنية البيع على التصاميم² (Vente sur plan) :

هي تقنية جديدة بالنسبة للبنوك التجارية، إذ تعتمد هذه التقنية على تمويل شراء السكن قبل بناءه أي على التصاميم. فعملية البيع على التصاميم (vsp) تساعد المشرف على بيع الأصل (المسكن) قبل أن تتم عملية البيع إن صح التعبير.

المطلب الثاني: خصائص القرض العقاري

إن خصائص القرض العقاري مرتبطة بنوعية وطبيعة السكن الممول من قبل الدولة أو الهيئات المالية و ذلك بإدماج الموارد المالية المجمعة لخدمة القطاع بمعدلات فائدة و مدة محددة تختلف حسب نوعية و طبيعة السكنات المنجزة فإذا تطرقنا إلى خصائص القروض الموجهة للسكن الاجتماعي فهي قروض طويلة الأجل لأنها ترتبط بمدة إنجاز تكون غالبا طويلة كذلك تتدخل منح إعانات تظهر في القروض المدعمة و التي هي من مهام هيئة القروض العقارية وصندوق الودائع الادخارية.

¹ سعيد سياف، (مذكرة ماجستير) تمويل السكن، علوم اقتصادية، الجزائر، 2002-2003، ص 45.

² - Direction du crédit aux particuliers (CNEP), et le fond de garantie et caution mutuelle de la promotion immobilière « Séminaire sur la vente sur plan », Alger 2000.

القرض العقاري للأفراد

كما أن هذا النوع من القروض مخصص لفئة من المجتمع ذات الدخل المحدود الذي يسمح لها باستئجار أو شراء مسكن.

أما فيما يخص السكن الترقوي فخصائص القرض الموجه لهذا النوع يهتم بجمع ادخار العائلات ثم جذب كبير من المستثمرين العموميين و الخواص للاكتتاب في عمليات الترقية العقارية لتمويل قطاع السكن و امتصاص جزء من العجز السكني.

و من خصائصه أنه قرض طويل الأجل لفائدة المؤسسات العمومية أو المقاولين الخواص و يرتبط بقدرتهم على التسديد.

من خصائص القرض العقاري كذلك هو أهم منتج لدى البنوك التجارية و هذا بسبب الزيادة المستمرة في الطلب عليه من طرف الخواص و الأفراد من أجل تمويل سكناتهم في مجال دخلهم المحدود.

منح القروض العقارية يتم وفق عدة معايير كدخل الأشخاص حالتهم الاجتماعية و الضمانات المقدمة و كذا مقدرتهم على التسديد (استرجاع القرض).

مبلغ القرض المقدم لا يجب أن يتجاوز 80% من السعر السكن.

المبحث الثاني

المقاييس اللازمة لمنح

إعطاء القروض العقارية

القرض العقاري للأفراد

المبحث الثاني: المقاييس اللازمة لمنح القروض العقارية.

المطلب الأول: مجال التطبيق وشروط القرض.

❖ مجال التطبيق: القرض العقاري الممنوح للأفراد موجه إلى:

✓ شراء مسكن جاهز.

✓ البناء الذاتي.

✓ ترميم أو توسيع السكن.

1- المعايير المؤهلة للحصول على قرض عقاري:

يجب على المستفيد من القرض العقاري أن تتوفر فيه: (الملحق رقم 2)

✓ الجنسية الجزائرية والإقامة بالجزائر.

✓ البلوغ في تاريخ الرخصة بالتمويل وأن لا يتعدى 75 سنة.

✓ يجب أن يتقاضى دخلا شهريا ثابتا (على الأقل مرتين الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG)).

2- إجراءات الوضع تحت التنفيذ:

2-1- معالجة الملف:

✓ المكلف بالقرض العقاري على مستوى الوكالة يضمن مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة.

✓ القدرة على استرجاع القرض مقيمة على أساس المعطيات المقدمة والموجودة في الوثائق المكونة

للملف.

✓ تحليل الخطر المتعلق خصوصا بالحالة الاجتماعية للزبون يكون حسب:

✓ التكاليف العامة للمسكن أو البناء.

✓ المداخليل والوضعية المالية للزبون.

✓ مهنة الزبون الطالب للقرض.

2-2- مدة معالجة الملفات:

إن مدة معالجة الملفات من طرف الوكالة لا يتعدى 10 أيام بداية من تاريخ إيداع مجموع الوثائق المطلوبة.

ترفع الملفات لكفاءة اللجنة المركزية للقروض ومدة معالجة الملفات لا تتعدى 10 أيام من تاريخ استقبالها للقروض، كما أن قرار اللجنة بالقبول أو رفض الطلب يجب أن يكون على شكل كتابي من طرف وكالة الزبون.

3- حالة تقديم القرض:

في حالة الموافقة على التمويل، تستدعي الوكالة المستفيد من القرض ملء الوثائق التالية:

- ✓ فتح حساب شخصي على مستوى الوكالة.
- ✓ إمضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ الأقساط الشهرية.
- ✓ دفع مبلغ التأمين.
- ✓ إمضاء المستفيد على وثيقة متعلقة بالقرض في خمس نسخ مطابقة الأصل.
- ✓ إمضاء جدول تسديد الأقساط الشهرية في 05 نسخ.
- ✓ إمضاء أمر الدفع الخاص بإجمالي مبلغ القرض.
- ✓ تحويل إجمالي مبلغ القرض إلى حساب المستفيد مع مراقبة استعمال القرض.
- ✓ إعداد عقد الملكية باسم المقترض من طرف الموثق والذي يقدم الرهن من الدرجة الأولى على العقار إلى البنك، وتكون قابلة للإظهار لصالح شركة إعادة التمويل الرهني (S.R.F.H).

❖ شروط القرض: (الملحق رقم 1-10)

- ✓ يجب على المستفيد تحويل على الأقل 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه إلى حسابه البنكي.
- ✓ كل تحويل مباشر من طرف المستفيد إلى صاحب المسكن أو المقاول يجب أن يكون مثبت بفواتير قانونية وممضية.
- ✓ دفع منح التأمين من طرف المستفيد وتكاليف الموثق والعمولة كما أن هذه التكاليف يمكن ضمها إلى مبلغ القرض.

المطلب لثاني: المخاطر والضمانات.

1- المخاطر أهم المخاطر التي يمكن للبنك أن يواجهها هي:

1-1- المخاطر التقنية:

هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام المقاييس القانونية كالمدة، المبلغ، التعويض، المعدلات... الخ. لذا يجب تعيين قواعد وأنظمة لحماية الزبائن وهذا لتوضيح خصائص القروض ومجالات التسديد (آجال، معدلات، السن... الخ).

1-2- المخاطر الإدارية والمحاسبية¹:

مرتبطة بكل من له علاقات بعملية القرض كطريقة العمل، الدراسة، قبول الملفات، فلخطر الناجم عن ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك قد يؤدي إلى إمكانية الوقوع في خطأ بمنح قروض لمن لا تتوفر فيهم الشروط الكافية للحصول على القروض، وهذا الخطر يؤدي كذلك لخطر عدم التسديد، وهذا ما يكلف البنك أعباء كبيرة

¹ - Revue bancaire, Ma lettre de la CNEP N°1, 1994 p 20.

1-3- مخاطر التسديد¹:

ويعتبر من الأخطار الأكثر ضرراً، ويتمثل في عدم قدرة الزبون بالوفاء في تسديد ديونه لقلة موارده أو بسبب إفلاسه.

1-4- خطر المردودية:

ويأتي من الاختلاف بين قيمة الموارد وقيمة الاستخدامات هذا الخطر يجب أن يدار من طرف البنك طيلة حياة القرض، وللحصول على مرودية يجب تشجيع الفرد أكثر، مثل تسهيل وتسريع إنجاز ملف القرض، تطوير و تحسين العلاقة مع الزبائن.

1-5- خطر التحويل:

"التحويل يتطلب لأي بنك إعادة تمويل استخداماته من موارد ذات مدة قصيرة"².

ويوضح هذا عن طريق العوامل الاقتصادية على التوفير لمدة قصيرة عكس ما هو عليه عند الاقتراض. أية هيئة تحول سيولتها قصيرة المدة إلى قروض تواجه في المستقبل عدم القدرة على الوفاء بالتزاماتها قصيرة المدى وخاصة إذا تعلق الأمر بقرض طويل المدى كالقروض العقارية، لذا فإن التحويل يمثل القلب النابض للسيولة في أي بنك و من تم فإن مراقبة هذا الالتزام يكون عن طريق تسيير مخاطر السيولة وتسيير معدلات الفوائد.

¹ – Michel Mathieu, L'exploitation bancaire et crédit, opcit, p 31.

² – Gaudin, M. « Le crédit aux particuliers », SEFI 1999, p 148.

1-6- خطر عدم السيولة (التجميد):

يقصد به عدم قدرة البنك على مواجهة المسحوبات المستمرة من طرف المودعين. وحسب المادة الأولى من قانون ضمان الودائع المصرفية فإن "خطر التجميد يعتبر من أهم المخاطر التي تهدد سيولة وسمعة البنك وبالتالي مردوديته، إذ لا يستطيع إعادة الثقة تجاه زبائنه ولتحافظ عليهم يجب أن يضمن لهم السيولة الكافية خاصة إذا طرح مودعي الأموال مجرد تساؤل أو شك حول قدرة البنك على ذلك، هذا ما يجعلهم يترددون في إيداع أموالهم ولتفادي هذا الخطر يجب أن يحقق البنك عملية تسيير سليمة بين موارده واستعمالاته من جهة، والتقليل من خطر عدم التسديد من جهة أخرى". كما وضع نظام لضمان الودائع المصرفية يهدف لتعويض المودعين في حالة عدم توفر ودائعهم

1-7- خطر سعر الفائدة (تغير معدل الفائدة)¹:

سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع أو ذلك المعدل الذي على أساسه يمنح البنك القروض، ويحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات، وعند الاحتفاظ بديون بمعدل فائدة ثابت

2- الضمانات:

حيث تصنف هذه الضمانات إلى ضمانات شخصية وأخرى حقيقية:

1-2- الضمانات الحقيقية:

هي عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان، وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان (قد يكون أصل مالي، أصل منقول أو أصل عقاري) حيث يعطى

¹ - Ane Marie, risque et contrôle du risque, édition economica, France 1999, p 24.

القرض العقاري للأفراد

على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان استرداد القرض، حيث يمكن للبنك بيع هذا الضمان في حالة عدم استرداد القرض.

2-2- الضمانات الشخصية:

هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفاً في اتفاقية القرض (الكفيل التضامني: الزوج) والذي بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق.

المبحث الثالث

ماهية البنك الوطني

الجزائري BNA

المبحث الثالث: ماهية البنك الوطني الجزائري (BNA)

سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى تعريف البنك الوطني الجزائري مع إعطاء لمحة عن نشأته وتطوره،

إضافة إلى دراسة هيكله التنظيمي وكذا مختلف المصالح التي تتواجد فيه على النحو التالي:

المطلب الأول: تقديم البنك الوطني الجزائري:

• تعريف البنك :

البنك الوطني الجزائري هو عبارة عن شركة أهم تم إنشاؤها بعد تأميم النظام البنكي الجزائري بحسب

المرسوم 66-78 بتاريخ 13/06/1966 على شكل شركة وطنية تسير بواسطة القانون الأساسي لها، والتشريع

التجاري، وكذا التشريع الذي يخص شركات التضامن ما لم تتعارض مع القانون الأساسي المنشئ لها.

ولقد ضم هذا البنك جميع البنوك ذات الأنظمة المشابهة له والمتمثلة في كل من:

❖ بنك التسليف العقاري الجزائري_التونسي جويلية 1966.(CIC)

❖ بنك التسليف الصناعي والتجاري جويلية 1967.(BNCI)

❖ بنك باريس الوطني جانفي 1968.

❖ بنك باريس وهولندا جوان 1968.

تم إنشاء هذا البنك وفقا لقواعد خاصة مطبقة على البنوك والقروض وتم ذلك بالتعديل في هذا القانون،

بحيث أن آخر كان بتاريخ 12/04/1993 وهو التعديل رقم 93/98، وتم إبراز هذه القوانين في نصوص

ومقررات خاصة بالبنوك (Les statues et les textes subséquent)

كما أن البنك الوطني الجزائري يقوم بنشاطات عديدة لكونه بنك ودائع (Banque de dépôt) ،

ويقوم بعمليات التبادل والقروض في إطار تشريعات وأنظمة منصوص عليها، كذلك يقوم باستقبال ودائع ورؤوس

أموال متقدمة من طرف الأفراد للبنك، وله تسمية خاصة به وهي "البنك الوطني الجزائري"، والذي تم كتابته في

القرض العقاري للأفراد

شكل مبسط وهو (ب وج) أو (BNA)، وهذه التسمية تتواجد في جميع الوثائق المتعلقة بالبنك، كالرسائل والفواتير والإعلانات، كما أن هذه التسمية تتبعها كلمة شركة أسهم (Société par action) وكذلك يتم تدوين المقدار المحدد لرأس المال الخاص بالبنك، أما بالنسبة لمقر هذا البنك فهو ثابت في بالجزائر العاصمة والمدة المحددة لهذا البنك هي ثابتة ومقدرة ب99 سنة، ويتم الحساب بداية من اليوم الذي تم فيه الحصول على رقم خاص بالسجل التجاري، من جهة أخرى يقدر رأس المال الخاص بالبنك الوطني الجزائري حاليا ب8 ملايين دينار جزائري وهو ناتج عن قرار المجلس الوطني للتخطيط.

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

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري:

تتواجد للبنك المصالح التالية:

1 - مصلحة الصندوق (Le service caisse):

وتنقسم هذه المصلحة إلى مصالح فرعية تؤدي عدة خدمات:

- ✓ قطاع المحفظة.
- ✓ قطاع المقاصة.
- ✓ قطاع المحاسبة.
- ✓ قطاع التسديدات .

✓ قطاع الأوراق التجارية.

2- المصلحة الخارجية (Le service étranger):

أهم القطاعات التي تدخل في هذه المصلحة هي:

✓ قطاع التوظيف والتسوية الكلية

✓ قطاع الاعتماد المستندي.

✓ قطاع التحصيل المستندي .

✓ قطاع الحسابات بالعملة والتبادل عن طريق الشباك.

3- مصلحة القروض (Le service de crédit):

تعمل هذه المصلحة على:

❖ تكوين ملفات القروض:

✓ قروض متوسطة الأجل CMT

✓ تسهيلات الصندوق.

✓ قروض بالإمضاء.

❖ دراسة ملفات القروض وإعطاء الموافقة المبدئية.

❖ دراسة حالة المخاطر.

4- المصلحة الإدارية (Le service administratif):

تعمل هذه المصلحة على:

❖ متابعة كل العمليات التالية وغيرها من المهام الأساسية، فهي تعد القلب النابض لأي بنك لتسيير

الموارد البشرية (غيابات، توظيف...)

❖ تصريحات جبائية .

❖ كل ما يتعلم بأمن البنك

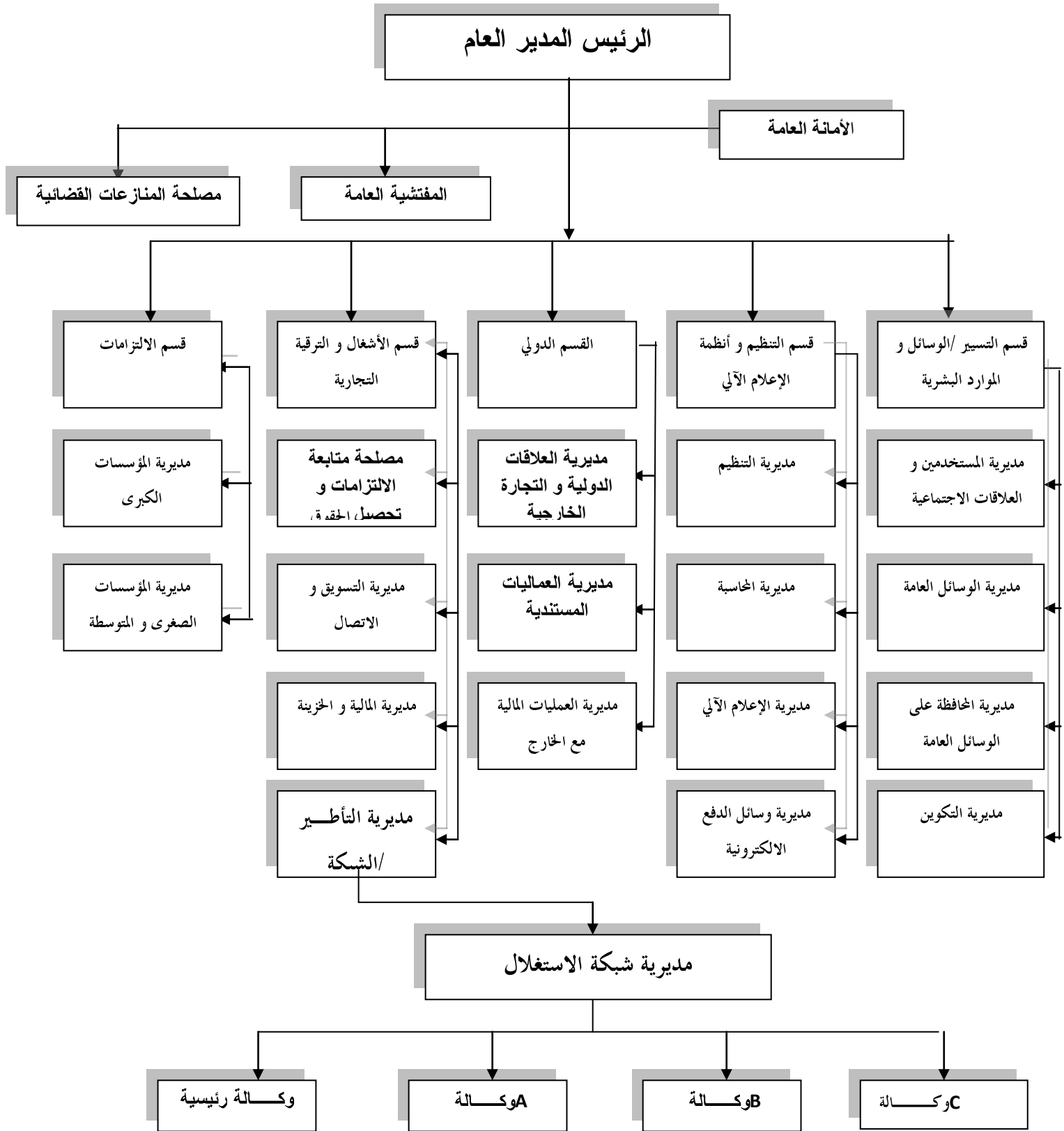
❖ دراسة الميزانية البنكية وإعطاء الصور المستقبلية.

5-مصلحة التزاغات (Le service contentieux):

أول مصلحة يتوجه إليها العميل لفتح الحساب الجاري، وهي تعمل على متابعة العميل ومعرفة وضعيته المالية المالية الماضية والحالية من أجل مواجهة وتفادي المخاطر، وذلك عن طريق تلقي المعلومات من:

- المراسلات التي تأتي من الخارج (الخزينة، الضرائب، وحالات أخرى)
 - تجميد الحساب بالبنك نفسه أو بنوك أخرى.
 - وضعية الحساب الجاري للعملاء بالبنوك الأخرى وكيفية تسير القروض التي أخذها منها.
 - كما تظهر أهمية ودور هذه المصلحة خاصة في منح القروض حيث أن أي عميل لم يسدد الدين المتفق عليه
- تحال القضية إلى قسم المنازعات، وتتبع الخطوات التالية:
- أ - طلب البنك من العميل حل الموضوعات بالطريقة الودية.
 - ب - ترسل إليه رسالة بالمضمون وتنتظر المصلحة مدة أسبوع.
 - ج- إنذار ثاني إذا لم يحظر، تحال القضية إلى محضر قضائي، والذي بدوره يرسل له إنذار أخير بالدفع لمدة 20 يوما، إذا لم يتمثل، يكتب عليه محضر (procés verbal) عدم الدفع والاحتيايل.
 - د- ترسل عارضة لرئيس المحكمة لحجز تنفيذي لأحواله المرهونة، بعد إمضاء المحكمة تقدم لمحضر قضائي حتى يتم تنفيذ الحجز ثم بيع الضمانات.

الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري



المصدر: الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري.

المبحث الرابع

دراسة حالة

المبحث الرابع: دراسة حالة :

المطلب الأول: طلب القرض ودراسته:

تقدم أحد الزبائن والمدعو السيدة (X) من وكالة عين الملح لطلب قرض عقاري بهدف بناء مسكن

جديد عبارة عن فيلا من طابق واحد قيمتها 3850000.00 دج .

وبعد اطلاع الموظف المختص والمكلف بدراسة طلبات القرض على مستوى وكالة عين الملح على الملف والشروط

الخاصة بالقرض العقاري والذي يحقق الشروط التالية حسب المعلومات الأولية:

✓ الدخل الشهري الصافي:

المقرض: 12.917.40 دج.

الكفيل التضامني (الزوج): 19574,23 دج.

✓ السن: 31 سنة.

✓ المهنة: عون إداري .

✓ مدة القرض: 15 سنة (180 شهر).

✓ معدل الإرجاع 30 % من الدخل والذي يعادل 9237 دج شهريا.

✓ قيمة القرض الذي طلبه هو 1000000.00 دج، أي 26% من قيمة المسكن.

وحسب المعلومات الأولية حول الملكية فإنه يريد بناء مسكن أي طابق أرضي به 5 غرف والمتواجد ببلدية

عين الملح ولاية المسيلة ، وبعد دراسة الطلب على القرض من قبل الموظف المختص، يقوم المكلف بالدراسات على

مستوى مديرية القروض العقارية والقروض الخاصة بجمع كل المعطيات وعرضها على أعضاء لجنة القروض التي

يتألفها الرئيس المدير العام لبنك الوطني الجزائري، فاقترح ما يلي:

✓ منح قرض موجه لبناء مسكن جديد قيمته 1000000 دج.

القرض العقاري للأفراد

✓ مدة القرض 15 سنة (180 شهرا).

✓ معدل الفائدة: 6.25% سنويا.

✓ الحصول على رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك.

✓ دفع تكاليف تسيير القرض من طرف المستفيد.

✓ دفع قسط التأمين لدى شركة التأمين (CAAT).

✓ الكفالة التضامنية للزوج.

التعلييل الحسابي:

✓ مجموع مداخيل المستفيد وكفيله التضامني: 32491.63 دج

✓ مدة تسديد القرض: 15 سنة.

✓ معدل الفائدة السنوي: 6.25%.

✓ الدفعة الشهرية: 9237 دج.

ولحساب مبلغ القرض يجب حساب القيمة الحالية وفق العلاقة التالية:

$$ق ح = د \times [1 - (1 + ع)^{-180}] / ع$$

$$ق ح = 9237 \times [1 - (1 + 0.00520)^{-180}] / 0.00520$$

$$ق ح = 1000000 \text{ دج.}$$

(ق ح: القيمة الحالية، د: الدفعة الشهرية، ع: معدل الفائدة الشهري=6.25% / الشهري، ن المدة بالأشهر).

لذلك اقترح عليه مبلغ 1000000 دج.

وبعد موافقة الزبون على اقتراحات البنك، تقدم من وكالة عين الملح أين أمضى على اتفاقية القرض (أنظر ملحق

الاتفاقية) وطلب منه:

القرض العقاري للأفراد

- ✓ فتح حساب شخصي على مستوى بنك الوطني الجزائري.
- ✓ دفع 20% من قيمة المسكن.
- ✓ إمضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ الأقساط الشهرية.
- ✓ دفع مبلغ التأمين المقدر بـ 10% من أصل القرض.
- ✓ إمضاء جدول تسديد الأقساط الشهرية.
- ✓ إمضاء أمر الدفع الخاص بإجمالي مبلغ القرض.
- ✓ تحويل إجمالي مبلغ القرض إلى حساب المستفيد مع مراقبة استعمال القرض.
- ✓ إعداد عقد الملكية باسم المقترض من طرف الموثق والذي يقدم الرهن من الدرجة الأولى على العقار إلى البنك، وتكون قابلة للإظهار لصالح شركة إعادة التمويل الرهني (S.R.F.H).

المطلب الثاني : إعداد جدول التسديدات .

1. إعداد جدول التسديدات:

رقم الحساب 5**** 3694100

الاسم واللقب: السيدة ×

✓ العنوان: ***** عين الملح

✓ تاريخ القرار: 26 مارس 2008. رمز قرض المحافظة: 428

✓ تاريخ الاستعمال: 26 مارس 2008 رقم الترخيص: 36900/2008.

✓ المبلغ: 1000000 دج. طريقة التسديد: شهرية.

✓ المدة: 180 شهر. كفية السداد: ثابتة.

✓ المعدل: 6.25% سنويا. سبب القرض: بناء مسكن.

✓ الرسم: معنى.

من خلال الجدول يتبين لنا أن قيمة التسديدات عبارة عن مبلغ الفائدة مضاف إليه القسط الشهري من

قيمة القرض الأصلي.

في بداية الشهر الأول يكون الرصيد 1000000 دج والذي يساوي مبلغ القرض، بحيث يكون التسديد

في الشهر الأول يساوي سعر الفائدة على أساس شهري أي سعر الفائدة السنوي (6.25%) مقسم على (12)

مضروب في القرض الأصلي يضاف إلى ذلك القسط الشهري المتعلق بالقرض.

وبما أنه لا يمكن حساب القسط الشهري المتعلق بالقرض فإن هذا الأخير يحسب بطرح القسط المسدد في

نهاية الشهر من مبلغ الفائدة. ومنه يكون الرصيد في نهاية الشهر الأول يساوي 996634 دج، أي المبلغ الأصلي

ناقص مبلغ قيمة القسط الشهري. وتكرر كل شهر حتى يهتلك القرض في نهاية المدة.

وهناك طريقة أخرى لاسترجاع القرض وفيها تسديد الفوائد الشهرية فقط والتي تبقى ثابتة طول مدة اهتلاك القرض

بينما يدفع مبلغ القرض الأصلي في نهاية فترة الاستحقاق أي في نهاية الشهر 180.

كما نلاحظ أن مبالغ الفائدة تتناقص بنفس القيمة التي تتزايد بها القيمة الأصلية للقرض (الاهتلاك).

2. العمليات المتعلقة بإدارة القرض:

يمكن حساب التدفقات الشهرية بالنسبة للبنك إذا أضفنا نسبة معينة تعود إلى إدارة أو تسيير القرض. هذه النسبة

تعبّر عن التكلفة التي تتطلبها إنجاز العمليات المتعلقة بالقرض مثل جمع المستحقات الشهرية من الزبائن، المتابعة

القضائية للزبائن الذين لم يسددوا مستحقاتهم ...

نلاحظ من خلال الجدول أن المستحقات الشهرية لم تتغير نفس الشيء بالنسبة للأقساط المتعلقة بالأصل، بينما يكون

هناك فرق في مبلغ الفوائد حيث أنه انخفضت بنفس مبلغ العمولة المتعلقة بمبلغ القرض فالعمولة تتناقص شهريا مثلها

مثل الفوائد وهذا نظرا للانخفاض الذي يحدث من شهر لآخر في قيمة القرض المتبقية نتيجة دفع الأقساط.

3. الاسترداد المسبق:

في المثال السابق افترضنا أن التسديدات الشهرية تتم وفق جدول الاهتلاك أي حسب مدة العقد المتفق عليها، وهذا دون لجوء المقرض إلى تسديد مستحقاته للبنك قبل نهاية العقد أو العكس أي يطلب البنك استرجاع المبلغ المتبقي من القرض قبل نهاية العقد. لكن في الواقع قد يلجأ بعض المقترضين إلى تسديد المستحقات إلى البنك قبل الأوان وهذا ما يسمى بالاسترداد والتسديد المسبق. هذا السلوك ناتج عن عدة أسباب منها:

✓ لجوء المقترض إلى بيع المسكن الذي مول من طرف البنك وقد يكون هذا ناتج إما عن التنقل إلى منطقة أخرى أو بسبب ظروف اقتصادية صعبة كفقده لعمله أو انخفاض دخله.

✓ إمكانية الحصول على تمويل بأقل تكلفة من الذي حصل عليه من البنك.

✓ الحصول على دخل إضافي أو أصبح دخله في الوقت الحالي يسمح بذلك نتيجة انخفاض معدلات الفائدة

للقروض العقارية في السوق حيث يعتبر الفرق بين معدل الفائدة الذي يدفعه المقترض حالياً نتيجة عملية

اقتراض سابقة ومعدل الفائدة المطبق حالياً في السوق من إحدى الأسباب التي تدفع المقترض إلى التسديد

المسبق للمبالغ المتبقية من القرض.

فكلما كان القرض معتبراً كلما كان احتمال استرداد المبالغ المقترضة مؤكدة لأن المقترض يكون على علم

أنه بإمكانه استرداد المبالغ المقترضة والقيام بعملية الاقتراض من جديد بمعدل فائدة يكون أقل من الذي يدفعه

الآن. وقد يكون ذلك مشجعاً إذا كانت تكاليف عملية الاقتراض الجديدة غير مرتفعة والأسواق تكون من أهم

الأسباب التي تعيق تحقيق عملية الاقتراض الجديدة لذلك لا بد من حساب القيمة الحالية لعملية الاسترداد

والاقتراض الجديد.

الخاتمة

لم تعد مهام البنوك في العصر الحالي محصورة في الإطار الكلاسيكي المتمثل في لعب دور حلقة التمويل والوساطة المالية بين المتعاملين من النوعين (مقرض ومقترض) بل تعدت ذلك لتصبح أجهزة لتنفيذ السياسات و القرارات الحكومية وتوجيهها بالإضافة إلى إن النشاطات البنكية عملية يومية تهم قطاعا واسعا من الأفراد والمؤسسات

والنشاطات مما جعلها تتمتع بأهمية بالغة تزداد يوما بعد يوم, ونضرا لما يشهده الاقتصاد الجزائري من تحولات عميقة بدءا من رواج سوق العقار وبالتالي ارتفاع الطلب على العقار بصفة عامة .

بما إن الإحصاءات الخاصة بالسكنات المنجزة تقدم أرقاما مهمة في الأجندة السياسية, لذلك كله تحولت وجهة قرار السلطة الجزائرية ببنوكها إلى منح القروض العقارية والتي من خلال دراستنا المتواضعة الاستكشافية والاستباقية تجلت لنا النتائج والاقتراحات التاليتين :

النتائج :

- ✓ عملية منح القرض تخضع لسياسة اقراضية مكتوبة.
- ✓ مساهمة القروض العقارية في التخفيف من حدة الطلب على السكن والاستجابة إلى مطالب فئة معينة من المجتمع.
- ✓ صعوبة منح القروض العقارية لعدم توافر عقد الملكية لدى طالب القرض.
- ✓ التصريح المغلوط بالثمن الحقيقي للعقار عند الاكتتاب بهدف التهرب الضريبي التي تفرض في حالات عقود البيع.
- ✓ القروض العقارية تستثني شراء الشقق من الخواص .

الاقتراحات :

- ✓ ضرورة المراقبة الدورية للمشروع المستفيد من القرض والمتابعة الميدانية لاستعماله.
- ✓ الحصول على الضمانات الكافية للقرض إذا ما عجز المشروع عن السداد.
- ✓ تطبيق التقنيات الجديدة في تقديم القروض.
- ✓ تسهيل الاجراءات الخاصة بمنح القرض العقاري.
- ✓ ضرورة دمج الخواص في قروض شراء الشقق أو كما يعرف بالسكن التساهمي.

مطالعہ املہ حق

SUITE ANNEXE A LA CIRCULAIRE N° 1883 DU 03 MARS 2005

CREDIT IMMOBILIER AUX PARTICULIERS

III - COUT TOTAL DE REALISATION

DA (ENCHIFFRE) :
(EN LETTRE) :

IV - SOURCES DE FINANCEMENT

APPORT PERSONNEL : DA/.....SOIT/.....%

AUTRES APPORTS : DA/.....SOIT/.....%

CREDIT BANCAIRE : DA/.....SOIT/.....%

V - CARACTERISTIQUES

LOGEMENT NEUF AUTO CONSTRUCTION ACHAT AUPRES DE PARTICULIER AMENAGEMENT

INFORMATIONS SUR LE BIEN A FINANCER :

- a) FORME : (CONSTRUCTION COLLECTIVE/ SEMI-COLLECTIVE OU INDIVIDUELLE) :
- b) NOMBRES DE PIECES : (EVENTUELLEMENT)
- c) ADRESSE :

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

VI - GARANTIE PROPOSEES

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

ANNEXE A LA CIRCULAIRE N° 1883 DU 03 MARS 2005

CREDIT IMMOBILIER AUX PARTICULIERS

DRE:
AGENCE:

DEMANDE DE PRET IMMOBILIER

(LOGEMENT NEUF - AUTO CONSTRUCTION)

Réf : Circulaire N°

I - RENSEIGNEMENTS SUR L'EMPRUNTEUR ET LE CO - EMPRUNTEUR

EMPRUNTEUR

NOM :
PRENOM :
DATE ET LIEU DE NAISSANCE :
N° SS :
AGE :
SITUATION FAMILIALE :
ADRESSE :

STATUT DE DOMICILE :

(PROPRIETE / LOCATION OU AUTRE)

CO EMPRUNTEUR

NOM :
PRENOM :
DATE ET LIEU DE NAISSANCE :
N° SS :
AGE :
SITUATION FAMILIALE :
ADRESSE :

STATUT DE DOMICILE :

II RENSEIGNEMENTS SUR L'EMPLOI

EMPRUNTEUR :

NOM ET ADRESSE DE L'EMPLOYEUR :
N° TEL :
PROFESSION :
REVENU MENSUEL : DA

CO EMPRUNTEUR (*)
QUALITE :

NOM ET ADRESSE DE L'EMPLOYEUR :
N° TEL :
PROFESSION :
REVENU MENSUEL : DA

ب. ن. أ.

Suite à la circulaire n° 1883
Crédit Immobilier aux Particuliers

27. En cas de retard dans le remboursement du crédit, des intérêts moratoires de 1% seront décomptés à la charge du bénéficiaire (en sus du taux d'intérêts fixé dans l'article 14 de la présente circulaire). Cette pénalité sera décomptée à partir du premier jour d'exigibilité de l'échéance jusqu'à son règlement effectif par le bénéficiaire.

28. L'emprunteur a la possibilité de rembourser par anticipation l'intégralité ou une partie du crédit. En cas de remboursement anticipé partiel, celui-ci se fait en partant de l'échéance la plus éloignée. Le tableau d'amortissement devra être réactualisé en conséquence.

VII - COMPTABILISATION

29. Dès la signature de la convention de crédit, le client doit verser une commission de gestion. A cet effet, l'agence ouvre un compte chèque au bénéficiaire dont les caractéristiques sont les suivantes :

catégorie : 200
série : 240 001 à 244 999
sous catégorie : 17

Il est à noter que cette série de compte ne peut admettre une position débitrice et ne peut être sujet à des retraits par chèque. C'est un compte ouvert uniquement pour l'utilisation du crédit spécifique « Crédit Immobilier » et qui ne donne pas droit à la délivrance d'un chéquier.

Les écritures comptables à passer sont :

➤ Versement de la commission de gestion

CREDIT : COMPTE CHEQUE
DEBIT : CAISSE 001
DEBIT : VIREMENTS DIVERS

➤ Prélèvement de la commission de gestion

DEBIT : COMPTE CHEQUE
CREDIT : COMMISSION DE GESTION 707 602
CREDIT : TVA 064 / 000037



ع.ق.ب
B. N. A.

Suite à la circulaire n° 1883
Crédit Immobilier aux Particuliers

24.2 Cas de l'achat d'un logement par la formule vente sur plans

La procédure de mobilisation est celle indiquée à l'article 24.1, en libérant le crédit selon les modalités de paiement indiquées sur le contrat de vente sur plans, fractionné selon les phases d'avancement des travaux. Pour une meilleure gestion de ce cas, les tranches de crédit doivent être limitées à trois (03) au maximum.

24.3 Cas de l'auto construction

Le déblocage des fonds se fait en deux tranches, après une visite sur site sanctionnée par un compte rendu :

- la première tranche, représentant 50% du crédit, est versée après constatation ou justification des apports,
- le déblocage de la deuxième tranche (50%) se fera après constatation de l'état d'avancement des travaux par un expert agréé désigné par la banque, aux frais de l'emprunteur.

24.4 Cas de l'achat d'un logement auprès de particuliers

La banque établit un chèque de banque à l'ordre du notaire, selon la procédure indiquée à l'article 24.1.

24.5 Cas du financement de l'extension ou de l'aménagement de l'habitation

Le déblocage du crédit se fait en deux tranches, de la manière précisée à l'article 24.3 ci-dessus.

VI- MODALITES DE REMBOURSEMENT DU CREDIT

25. Le remboursement du crédit se fera par mensualités constantes, composées du principal, des intérêts et taxes.
26. Le compte du bénéficiaire doit être alimenté régulièrement du montant lui incombant (principal, intérêts et taxes) et ce, conformément à l'échéancier de remboursement du crédit et pendant toute sa durée.



ب. ن. أ.

Suite à la circulaire n°. 1883
Crédit Immobilier aux Particuliers

Pour l'auto construction, il y a lieu de se référer au point 6 de l'article 5 ci-dessus.

- o la production d'un justificatif de sa part de contribution initiale dans le cas de vente sur plans ;
- o le versement par le bénéficiaire à son compte chèque de sa part d'autofinancement devant représenter 30% au minimum du coût de l'extension ou 50 % du coût de l'aménagement ;
- o le recueil de l'hypothèque conventionnelle de premier rang par le notaire ;
- o la souscription d'une police d'assurance Crédit Immobilier couvrant :
 - l'assurance crédit (auprès de la SGCI),
 - l'assurance Invalidité Absolue et Définitive, décès et multirisque du logement (auprès de la SAA) ;
- o le recueil de l'acte de caution solidaire du conjoint dans le cas où il est co-emprunteur.

Le bénéficiaire du crédit supporte les primes d'assurance (toutes taxes comprises), les honoraires du notaire, les commissions de gestion ainsi que les frais d'expertise.

La prime d'assurance peut, au cas où l'emprunteur ne pourrait y faire face, être intégrée exceptionnellement dans le crédit.

24. Le crédit est mobilisé en fonction des modalités d'acquisition et de paiement du logement. Les cas de mobilisation sont les suivants :

24.1 Cas de l'achat d'un logement neuf achevé

L'agence établit un chèque de banque à l'ordre du notaire désigné par la banque, accompagné d'une lettre de transmission contre accusé de réception.

Par ladite lettre, la banque donne délégation au notaire désigné d'avoir à recueillir, dans les délais les plus courts, au nom et pour le compte de la banque, l'hypothèque conventionnelle de premier rang du bien à financer.

Une convention entre la banque et le notaire sera signée en vue de gérer cet aspect.



ب. ن. أ.
B. N. A.

Suite à la circulaire n° 1883
Crédit Immobilier aux Particuliers

IV- MODALITES DE TRAITEMENT DES DOSSIERS

19. A la réception du dossier, l'agence s'assure de la conformité des pièces et des documents fournis.
20. Les dossiers acceptés doivent être traités par les structures habilitées (agences, DRE) dans un délai n'excédant pas deux (02) mois.
Les dossiers relevant des structures hiérarchiques sont transmis avec l'avis motivé de l'agence et de la DRE, selon le cas, conformément aux pouvoirs de décisions en matière d'octroi de crédit.
21. L'accord et/ou le rejet de financement doit être notifié par écrit au bénéficiaire du crédit. En cas de rejet, l'agence doit mentionner les réserves émises.

V- CONDITIONS DE MISE EN PLACE DU CREDIT

22. Une fois l'accord bancaire notifié, l'agence invite le bénéficiaire du crédit à accomplir les formalités suivantes :
- o ouverture d'un compte chèque,
 - o signature par le bénéficiaire d'un contrat de financement en cinq (05) exemplaires, d'un tableau d'amortissement et d'un billet à ordre global ; renouvelable semestriellement, représentant le montant en principal du crédit encouru accordé ;
 - o signature d'un ordre de virement permanent (CT 18) ;
 - o signature d'un engagement ferme de provisionner le compte du montant de la mensualité (principal, intérêts et taxes), dans un délai n'excédant pas sept (07) jours avant l'échéance.
23. L'agence doit s'assurer que les conditions de déblocage des fonds sont respectées, notamment :
- o le versement par le bénéficiaire à son compte chèque de sa part d'autofinancement devant représenter 20 % au minimum du bien à financer (logement neuf achevé, logement acquis auprès de particuliers).



ب. ن. أ.

Suite à la circulaire n° 1883
Crédit Immobilier aux Particuliers

- 40% lorsque le revenu du ménage est supérieur à 50 000 DA.

Le salaire du conjoint peut être cumulé dans le cas où il est co-emprunteur.

12. La durée maximale de remboursement du crédit ne peut excéder une durée de :

- vingt cinq (25) années dans le cas de l'achat d'un logement neuf ou auprès de particuliers, ainsi que dans le cas de l'auto construction,
- quinze (15) années dans le cas de financement de l'extension de l'habitation ;
- dix (10) années dans le cas de financement de travaux d'aménagement (rénovation ou restauration) de l'habitation.

Elle est déterminée par la capacité de remboursement et par l'âge de l'emprunteur.

13. L'emprunteur peut bénéficier, à sa demande, d'une période de différé de remboursement fixée à six (06) mois.

14. En conformité avec les conditions de refinancement de la S.R.H et les conditions de banque, le taux d'intérêt est variable durant la période du crédit. Il est arrêté en fonction des deux catégories de bénéficiaires. Il est, actuellement, fixé à 6 % pour les épargnants et à 6,5 % pour les non épargnants.

15. Les crédits bancaires accordés aux ménages pour l'acquisition, la construction, l'extension et l'aménagement de logements individuels bénéficient de l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), prévue par la loi de finances 2000, sauf autres dispositions législatives ultérieures.

16. Une commission de gestion est versée par le client en une seule fois, dès la signature de la convention de crédit, selon les conditions de banque en vigueur. Elle est actuellement de 0,5% flat du montant du crédit.

17. Les fonds sont débloqués après signature de la convention de crédit, recueil de l'hypothèque de premier rang et souscription d'une assurance crédit immobilier.

18. Sous peine d'annulation, le délai d'utilisation du crédit est de six (06) mois maximum à compter de la date de sa notification.



ب. ن. أ.

Suivie à la circulaire n° 1883
Crédit Immobilier aux Particuliers

- le devis quantitatif et estimatif du coût de l'extension ;
- un rapport d'existence, d'évaluation et d'expertise délivré par un bureau d'études agréé ;
- le planning prévisionnel de réalisation ;
- un certificat négatif d'hypothèque.

8.6. dans le cas de travaux d'aménagement (de rénovation ou de restauration) :

- une copie de l'acte de propriété publié et enregistré du bien immobilier, objet de l'aménagement,
- un certificat négatif d'hypothèque ;
- le devis quantitatif et estimatif du coût de l'aménagement, de la rénovation ou de la restauration, délivré par un bureau d'études spécialisé et agréé.

9. La réception des documents constitutifs du dossier donne lieu à la délivrance par le siège d'un accusé de réception mentionnant la date, le numéro du dossier et le rendez-vous qui ne saurait excéder vingt (20) jours. A la date de ce rendez-vous, le demandeur connaîtra l'éligibilité ou non de sa demande de crédit immobilier.

III- MODALITES ET CONDITIONS D'OCTROI DU CREDIT

10. Le montant du crédit ne doit pas être supérieur à :

- trois (03) millions de DA et ce, quel que soit le coût du logement ou de la construction, sans toutefois dépasser 80 % du coût du bien à financer,
- deux (02) millions de DA dans le cas d'une extension de l'habitation individuelle et dans les limites de 70% de son coût ;
- un (01) million de DA dans le cas d'une rénovation ou d'une restauration de l'habitation. Ce montant peut atteindre 50% du coût de l'aménagement, sans dépasser 30% de la valeur du logement.

Il est déterminé par la capacité de remboursement du bénéficiaire.

11. Le montant de l'échéance de remboursement mensuelle ne doit pas dépasser :

- 30% du revenu mensuel de l'emprunteur et éventuellement du co-emprunteur lorsque ce revenu est inférieur ou égal à 50 000 DA.



ب. ن. أ.

Suite à la circulaire n° 1883
Crédit Immobilier aux Particuliers

8.1. dans le cas de l'auto construction :

- un acte de propriété du terrain publié et enregistré,
- un permis de construire en cours de validité ;
- un certificat négatif d'hypothèque.

8.2. dans le cas d'un logement neuf achevé :

- une promesse de vente notariée confirmée ultérieurement par un acte notarié,
- une décision d'affectation ou d'attribution d'un logement neuf ;
- un certificat de conformité de la promotion immobilière (au besoin).

8.3. dans le cas de vente sur plans :

- un contrat de vente sur plans notarié, enregistré et publié suivant le modèle fixé par le décret exécutif n° 94-58 du 07 mars 1994,
- une attestation de garantie du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle (F.G.C.M) conformément au décret législatif n° 93/03 du 01/03/1993 ;
- un justificatif de sa part de contribution initiale.

8.4. dans le cas d'achat auprès de particuliers :

- une promesse de vente notariée,
- une copie de l'acte de propriété du bien immobilier ;
- un certificat négatif d'hypothèque ;
- un rapport d'existence, d'évaluation et d'expertise du logement délivré par un bureau d'études agréé dont les frais sont à la charge du client.

A ce titre, les DRE doivent établir les listes des bureaux d'études agréés dont la condition essentielle de l'agrément est la qualification dans le domaine (architecte, ingénieur en génie civil, etc...) .

8.5. dans le cas de l'extension de l'habitation :

- une copie de l'acte de propriété publié et enregistré du bien immobilier,
- le permis de construire de l'habitation ;
- le certificat négatif d'hypothèque ;
- une attestation des travaux constatés, délivrée par un bureau d'études agréé et justifiant l'apport de 30% minimum ;



(2)

B. N. A.

Suite à la circulaire n°883.
Crédit Immobilier aux Particuliers

L'emprunteur peut bénéficier de l'aide frontale de la CNL dans les cas suivants :

- logement neuf achevé ou selon la formule vente sur plans,
- construction neuve ;
- disposer de la garantie du conjoint dans le cas où celui-ci est co-emprunteur.

6. Le dossier de financement doit comporter les pièces suivantes :

- une demande de crédit dont modèle en annexe,
- un certificat de résidence ;
- une fiche familiale d'état civil ou une copie légalisée de la pièce d'identité.

7. Documents spécifiques pour chaque catégorie :

Salariés :

- * une attestation de travail récente ;
- * les trois dernières fiches de paie.

Non salariés :

- * un avertissement fiscal,
- * un extrait de rôle récent.

Retraités :

- * une attestation d'affiliation à une caisse de retraite.

Co-emprunteur :

- * un justificatif de revenu stable selon les trois cas de figure supra.

8. Outre les documents cités ci-dessus, l'emprunteur doit présenter les pièces suivantes selon les cas d'espèces :



ب. ن. أ.

Suite à la circulaire n° 883
Crédit Immobilier aux Particuliers

4. Le crédit immobilier aux particuliers est destiné à financer :

- * l'achat d'un logement neuf auprès d'un promoteur :
 - logement achevé,
 - logement selon la formule de vente sur plans.
- * l'achat d'un logement auprès d'un particulier ;
- * la réalisation d'une habitation individuelle (auto construction) ;
- * l'extension de la maison individuelle ;
- * l'aménagement, la rénovation ou la restauration de l'habitation.

II- CONDITIONS D'ELIGIBILITE AU FINANCEMENT

5. Le crédit immobilier est destiné aux particuliers remplissant les conditions reprises ci-après :

- o être de nationalité algérienne,
- o avoir la majorité légale à la date de l'autorisation de financement ;
- o être âgé de moins de 65 ans ;
- o justifier d'une résidence fixe en Algérie ;
- o avoir un revenu stable et régulier, au moins égal à deux (02) fois le S.N.M.G ;
- o disposer d'un apport personnel équivalent à :
 - > 20% au minimum du prix du logement neuf achevé, du prix du logement acquis auprès de particuliers ou du coût de la construction dans le cas de l'auto construction ; le terrain peut constituer un apport en nature, dans le cas où il représente une valeur inférieure à 20%, le reliquat sera complété par un apport en numéraire,
 - > 30% du coût de l'extension ;
 - > 50% du coût de l'aménagement ;
- o Produire un justificatif de sa part de contribution initiale qui ne peut être inférieure à 20% du coût du logement dans le cas de vente sur plans ;



BANQUE NATIONALE D'ALGERIE

Le Président Directeur Général

البنك الوطني الجزائري

الرئيس المدير العام

CIRCULAIRE A L'ENSEMBLE
DES AGENCES ET STRUCTURES
DE LA BANQUE

Le - 3 MARS 2005
N° D'ordre 1883

REPERTORIER
ENGAGEMENTS

Objet : Crédit Immobilier aux Particuliers.

Annulation de la circulaire n° 1837 du 05/02/2002

I- DISPOSITIONS GENERALES

1. La présente circulaire a pour objet de définir les critères, conditions et modalités d'octroi du crédit immobilier aux particuliers.
2. Les règles et procédures sont établies en conformité avec les lois et règlements en vigueur et la politique de crédit de la banque.
3. Dans le cadre du crédit immobilier aux particuliers, la banque fait appel, au besoin, au refinancement auprès de la S.R.H (procédures définies par la note n° 2025.176.01 du 19/03/2002), à la garantie de la S.G.C.I pour l'assurance crédit et de la S.A.A pour ce qui est de l'assurance Décès et Invalidité Absolue et Définitive.



المراجع

المراجع باللغة العربية:

1- بن حمودة، مقياس التقنيات البنكية، السنة الرابعة، محاضرة حول أنواع القروض

2- سعيد سياف، (مذكرة ماجستير) تمويل السكن، علوم اقتصادية، الجزائر.

المراجع باللغة الفرنسية :

1-Direction du crédit aux particuliers (CNEP), et le fond de garantie et caution mutuelle de la promotion immobilière « Séminaire sur la vente sur plan », Alger

2- Revue bancaire, Ma lettre de la CNEP N°1

3-Michel Mathieu, L'exploitation bancaire et crédit, opcit Gaudin

4-M. « Le crédit aux particuliers », SEFI 1999

5-Ane Marie, risque et contrôle du risque, édition economica, France 1999