وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم: العلوم المالية والمحاسبة

الرقم: .....

ميدان: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

فرع: علوم المالية والمحاسبة

تخصص: مالية وبنوك

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعـــداد الطالبين:

عريوة خليف – غذيفة خالد

تحت عنـوان:

دور البنوك التجارية الجزائرية في تمويل الترقية العقارية

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة المسيلة

لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. قمان مصطفى	جامعة محمد بوضياف– المسيلة	رئيسا
أ.د شريط صلاح الدين	جامعة محمد بوضياف– المسيلة	مشرفا ومقررا
د. غفصي توفيق	جامعة محمد بوضياف– المسيلة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2018 /2019

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم: العلوم المالية والمحاسبة

الرقم: .....

ميدان: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

فرع: علوم المالية والمحاسبة

تخصص: مالية وبنوك

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعـــداد الطالبين:

عريوة خليف – غذيفة خالد

تحت عنـوان:

دور البنوك التجارية الجزائرية في تمويل الترقية العقارية

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة المسيلة

لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. قمان مصطفى	جامعة محمد بوضياف– المسيلة	رئيسا
أ.د شريط صلاح الدين	جامعة محمد بوضياف– المسيلة	مشرفا ومقررا
د. غفصي توفيق	جامعة محمد بوضياف– المسيلة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2018 /2019

إهداء

إلى روح أبي رحمه الله وأسكنه فسيح جناته

إلى أمي الغالية بارك الله في عمرها

إلى زوجتي وأبنائي الاعزاء

إلى جميع أفراد اسرتي الصغيرة والكبيرة

إلى جميع الاصدقاء والزملاء

إلى جميع الاساتذة الذين يساهمون في بناء الطاقات بكل جهد ودون كلل

إلى كل من تواضع لله وسلك سيرة نبيه المصطفى محمد صلى الله عليه وسلم

عريوة خليف

إهداء

إلى منارة العلم والامام المصطفى إلى سيد الخلق إلى رسولنا الكريم سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها إلى والدتي العزيزة أطال الله في عمرها

إلى من سعى وشقى لأنعم بالراحة والهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في طريق النجاح الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر إلى والدي العزيز أطال الله في عمره.

إلى رفيقة دربي وسندي زوجتي الغالية.

إلى من حبهم يجري في عروقي ويلهج بذكراهم فؤادي إلى أخواتي وأخواني.

إلى كل أفراد العائلة كبيرا وصغيرا .

إلى من علمونا حروفا من ذهب وكلمات من درر وعبارات من أسمى وأجلى عبارات في العلم إلى من صاغوا لنا علمهم حروفا ومن فكرهم منارة تنير لنا سيرة العلم والنجاح إلى أساتذتنا الأفاضل.

إلى كل الأصدقاء والزملاء

إلى كل من يعز على نفسي ولم يذكرهم قلمي ولكن يذكرهم قلبي

غزيفة خالد

كلمة شكر وتقدير

الحمد لله والصلاة والسلام على خير خلق الله سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة وأزكى التسليم وعلى صحبه الكرام وبعد

نتوجه بخالص الشكر والعرفان للأستاذ المشرف : **البروفسور شريط صلاح الدين** على قبوله الإشراف على هذه المذكرة فلقد كانت نصائحه القيمة وإرشاداته الوجيهة سندا لنا في إتمام هذا العمل

ونتقدم بجزيل الشكر والعرفان للسيد نائب مدير وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك بالمسيلة **السيد لجدل رؤوف** على المعلومات القيمة والتي أفادونا بها طيلة مشوار التربص

ولا يفوتنا تقديم الشكر للسيد دبش محمد إطار بالوكالة

والشكر موصول إلى كافة الأساتذة خلال المشوار الدراسي وإلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاح هذا العمل المتواضع وبالخصوص بوقزولة عمار والسيد لعيدي حسين.

فهرس المحتويات

الإهداء

كلمة شكر وتقدير

فهرس المحتويات I

قائمة الجداول IV

قائمة الأشكال IV

قائمة الملاحق..... V

مقدمة.....أ

الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية

تمهيد.....6

المبحث الأول: البنوك التجارية والترقية العقارية 7

المطلب الأول: البنوك التجارية.....7

الفرع الأول: نشأة ومفهوم البنوك التجارية. 7

الفرع الثاني: أنواع وخصائص البنوك التجارية.....9

الفرع الثالث: وظائف البنوك التجارية وأهدافها..... 11

المطلب الثاني: الترقية العقارية..... 13

الفرع الأول: مفهوم الترقية العقارية 13

الفرع الثاني: مفهوم المرقي العقاري..... 15

الفرع الثالث: موضوع وأنواع الترقية العقارية..... 16

المبحث الثاني: التمويل العقاري.....20

المطلب الأول: ماهية التمويل العقاري..... 20

الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري..... 20

الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري..... 21

المطلب الثاني: القروض العقارية وخصائصها 22

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية..... 22
الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية وخصائصها..... 22
المطلب الثالث: تمويل الترقية العقارية..... 25
الفرع الأول: مفهوم قرض الترقية العقارية..... 25
الفرع الثاني: شروط منح قرض الترقية العقارية..... 26
المبحث الثالث: الدراسات السابقة..... 28
خلاصة الفصل..... 31

الفصل الثاني: الدراسة الميدانية

تمهيد..... 33
المبحث الأول: دراسة حالة تمويل الترقية العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط- بنك وكالة المسيلة..... 34
المطلب الأول: نبذة عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط..... 34
الفرع الأول: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك..... 34
الفرع الثاني: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك وكالة المسيلة..... 35
الفرع الثالث: الخدمات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة..... 37
المطلب الثاني: دراسة حالة (ملف) طلب قرض من أجل اقتناء مسكن جديد جماعي لدى مرقي عقاري..... 38
الفرع الأول: مكونات الملف..... 38
الفرع الثاني: الخطوات المتبعة للملف..... 40
المطلب الثالث: دراسة حالة (ملف) طلب قرض لإنجاز ترقية عقارية..... 46
الفرع الأول: ماهية قرض الترقية العقارية..... 47
الفرع الثاني: مكونات الملف..... 47
الفرع الثالث: مرحلة دراسة الملف..... 49
الفرع الرابع: الخطوات المتبعة للملف..... 50
الفرع الخامس: مرحلة تعبئة القرض..... 52
الفرع السادس: مرحلة التحصيل..... 53

المبحث الثاني: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة في تمويل الترقية العقارية.....55

المطلب الأول: عدد وحجم القروض الممنوحة من طرف البنك الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد للفترة من 2001 إلى 2009.....56

المطلب الثاني: عدد وحجم القروض الممنوحة من طرف البنك الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد للفترة من2010 إلى غاية 2018.....59

خلاصة الفصل.....64

الخاتمة.....66

قائمة المراجع.....71

الملاحق.....75

الملخص

قائمة الجداول

الجدول رقم (01): عدد وحجم القروض الممنوحة من طرف CNEP –Banque – M'sila الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد (2001– 2009)..... 56

جدول رقم (02): عدد وحجم القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك– وكالة المسيلة بمعدل فائدة 1% الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد الفترة من سنة 2010 إلى 2018..... 61

قائمة الاشكال

الشكل رقم (01): الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة 36

الشكل رقم (02): رسم بياني يوضح مبالغ الالتزام ومبالغ التعبئة للفترة من 2001–2009..... 57

الشكل رقم (03): منحنى بياني يوضح عدد الملفات الممنوحة خلال الفترة 2001–2009..... 57

الشكل رقم (04): رسم بياني يوضح مبالغ الالتزام ومبالغ التعبئة للفترة من 2010– 2018..... 61

الشكل رقم (05): منحنى بياني يوضح عدد الملفات الممنوحة خلال الفترة 2010–2018..... 62

قائمة الملاحق		الصفحة
الملحق رقم 01	نموذج طلب قرض	75
الملحق رقم 02	كشف متابعة ومراقبة الوثائق المطلوبة في ملف القرض.	76
الملحق رقم 03	وصل ايداع ملف القرض	77
الملحق رقم 04	قرار استفادة من سكن تساهمي	78
الملحق رقم 05	بطاقة تقنية تتعلق بدراسة ملف قرض موجه للخواص	79
الملحق رقم 06	بطاقة تقنية للقرض	83
الملحق رقم 07	اشعار بقبول منح قرض موجه للخواص	85
الملحق رقم 08	قرار منح القرض موجه للخواص	86
الملحق رقم 09	عقد قرض لشراء مسكن جديد لدى مرقي عقاري	87
الملحق رقم 10	قرار تنظيمي متعلق بدعم معدل الفائدة	97
لملحق رقم 11	شهادة مراجعة معدل الفائدة	101
الملحق رقم 12	ملحق تعديلي لاتفاقية القرض	102
الملحق رقم 13	جدول استهلاك القرض موجه للخواص	106
الملحق رقم 14	شهادة التسديد الكلي المسبق للقرض الموجه للخواص	108
الملحق رقم 15	طلب فك الرهن مرسل إلى المحافظة العقارية	109
الملحق رقم 16	طلب فك رهن مرسل إلى الموثق	110
الملحق رقم 17	جدول قيد رهن	111
الملحق رقم 18	تعليمة متعلقة بخطوات معالجة القروض للمرقيين العقاريين	113
الملحق رقم 19	محضر اجتماع اللجنة الجهوية للقرض	137
الملحق رقم 20	رسالة الترخيص بقرض	145
الملحق رقم 21	إشعار بقبول منح القرض لإنجاز ترقية عقارية	147
الملحق رقم 22	اتفاقية منح قرض لتمويل ترقية عقارية	149
الملحق رقم 23	جدول استهلاك القرض خاص بترقية عقارية	154
الملحق رقم 24	إشعار بتسديد القرض	155
الملحق رقم 25	اتفاقية تمديد آجال تسديد القرض	156

مقدمة

مقدمة

يشكل السكن بالنسبة للمجتمع احتياجا أساسيا، لذا يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى للتمويل اللازم قصد بناء سكنات، ويتطلب هذا التمويل طرقا تختلف عن باقي الاستثمارات الأخرى، وقد أدى تطور عدد السكان مع محدودية الانجازات السكنية إلى خلق أزمة سكنية عاشتها ومازالت تعيشها الجزائر، وذلك رغم الإنجازات التي أولتها السلطات لإيجاد مختلف الصيغ التنفيذية من أجل زيادة حظوظ مختلف الفئات الاجتماعية للحصول على سكنات.

تعد البنوك بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة الركيزة الأساسية لأي نظام مالي، حيث تساهم في النمو الاقتصادي وذلك من خلال توفير إمكانية تمويل الاستثمار في شكل قروض، كما أن للتمويل دور أساسي في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

في الوقت الحاضر أصبح العقار وتمويله من بين أهم الأمور التي يحتاجها الفرد، ومن خلال البنوك المختصة في التمويل العقاري تسعى الدولة إلى تحريك عجلة القطاع العقاري بمنح قروض عقارية للمساهمة في حل مشكلة السكن التي أصبحت من أهم الأمور التي تشغل الدولة، وفي الوقت الراهن لم يعد تمويل القروض العقارية حكرا على البنوك المختصة في العقار بل تعداه إلى مساهمة البنوك التجارية في عملية التمويل هذه، إلا أن هذه العملية تمر بعدة إجراءات يشترك فيها كل من البنك والعميل من أجل اتخاذ البنك لقرار منح الائتمان.

على ما سبق ذكره يمكن صياغة الاشكالية الرئيسية للموضوع على النحو التالي:

- **طرح الاشكالية:**

ما هو دور البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية؟

هذه الاشكالية الرئيسية تتفرع عنها عدة أسئلة فرعية وهي:

1- هل تمنح البنوك التجارية تسهيلات من شأنها تشجيع تمويل الترقية العقارية وفق ما تتبعه من شروط منح لهذا النوع من القروض؟

2- هل تساهم البنوك التجارية بالقدر الكافي في تمويل الترقية العقارية؟

3- هل ساهم دعم معدلات الفائدة المطبق من طرف الخزينة العمومية على هذا النوع من القروض في الرفع من حجمها ومن ثم الدفع بقطاع السكن إلى التوسع؟

وللإجابة على هذه الأسئلة الفرعية المطروحة تم بناء الفرضيات التالية:

- **الفرضية الأولى:** تمنح البنوك التجارية تسهيلات من شأنها تشجيع تمويل الترقية العقارية وفق ما تتبعه من شروط منح لهذا النوع من القروض.
- **الفرضية الثانية:** تساهم البنوك التجارية بالقدر الكافي في تمويل الترقية العقارية.
- **الفرضية الثالثة:** مساهمة الخزينة العمومية في دعم معدلات الفائدة لهذا النوع من القروض أدى إلى الرفع من حجمها ومن ثم الدفع بقطاع السكن إلى التوسع.

أسباب اختيار الموضوع:

من بين الأسباب التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع والمتمثل في دور البنوك التجارية الجزائرية في تمويل الترقية العقارية هي:

- **دوافع ذاتية:** الرغبة والفضول من أجل الاحاطة بهذا الموضوع ومتابعته.
- **دوافع موضوعية:** هو أن هذا الموضوع غير متداول بشكل كافي من الناحية الاقتصادية، بل أكثر تداولاته نجدها من الناحية القانونية.

مع الاشارة إلى إيجاد المقاربة بين الجانب النظري لتمويل البنوك التجارية الجزائرية للترقية العقارية والجانب التطبيقي الذي يعتبر واقعيا وملموسا، وتجدر كذلك أن نشير إلى أن هذا الموضوع له أهمية كبير للاقتصاد الوطني.

أهداف الدراسة:

تكمن الأهداف المراد الوصول إليها في هذا الموضوع إلى:

- معرفة المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية، والتسهيلات التي من شأنها تشجيع تمويل الترقية العقارية وفق الأساليب والشروط المتبعة لمنح هذه القروض.
- المشاكل والصعوبات والعراقيل البيروقراطية التي تواجهها البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية.
- التوغل في الميدان العملي لكسب الخبرة.

أهمية الدراسة:

- التطلع إلى معرفة مجمل وأهم المشاكل التي تواجه البنوك التجارية الجزائرية في تمويل الترقية العقارية.

حدود الدراسة:

1- **الحدود الموضوعية والمكانية:** تكمن حدود الدراسة في قدرة البنوك التجارية والدور الفعال الذي تلعبه في تمويل الترقية العقارية، واقتصر مجال دراستنا في دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة.

2- **الحدود الزمانية:** تتمثل الحدود الزمانية في دراسة الفترة الزمنية من سنة 2001 إلى غاية سنة 2018.

منهج الدراسة:

من أجل معالجة هذا الموضوع تم الاعتماد على المنهج الوصفي فيما يخص الجانب النظري لأنه مواتي وملائم لتقرير الوقائع والحقائق بالإضافة إلى فهم فروع ومكونات الموضوع بدقة تؤدي إلى تحليل الأبعاد، بينما أعتمد منهج دراسة حالة فيما يخص الجانب الميداني وذلك من خلال جمع البيانات وتبويبها وتصنيفها خلال سنوات معينة وإعطاء النتائج المتوصل إليها، كل هذا قد تم باستعمال أدوات تركزت في مجملها على المقابلة التي تمت مع إطارات الوكالة البنكية محل التربص.

الدراسات السابقة:

هذا البحث يطرح تناوله في دور البنوك التجارية الجزائرية في تمويل الترقية العقارية، حيث تم تناوله من قبل مرة واحدة بصفة مباشرة، ولم يتم التعمق فيه في المجال الميداني، وسيتم تناول الدراسات السابقة في شكل مفصل في المبحث الثالث من الفصل الأول.

- دراسة: طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة CNEP-BANQUE رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الإخوة متنوري، قسنطينة، 2005.
- دراسة عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009.
- دراسة هالة مرابطي، دور البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية دراسة حالة تمويل الترقية العقارية في البنك الوطني الجزائري بورقلة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

صعوبات الدراسة:

- نقص المراجع والدراسات التي تتناول تمويل الترقية العقارية من طرف البنوك التجارية.
- كون العمل البنكي يتسم بنوع من السرية واجهنا صعوبات في الحصول على بعض المعلومات التي كان من شأنها إثراء وبناء الموضوع بصورة أفضل.
- الصعوبات الشخصية تكمن في التنسيق بين الدراسة والعمل، والتي تعتبر عائق إلى حد ما.

هيكل الدراسة:

بغرض الاجابة عن الاشكالية واختبار الفرضيات قمنا تقسيم دراستنا هذه إلى فصلين ومقدمة وخاتمة:

المقدمة: تتضمن طرح الإشكالية والفرضيات.

الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية، حيث قسم إلى ثلاث مباحث:

- المبحث الأول: البنوك التجارية والترقية العقارية.
- المبحث الثاني: التمويل العقاري.
- المبحث الثالث: الدراسات السابقة.

الفصل الثاني: الدراسة الميدانية، قسمت إلى مبحثين

- المبحث الأول: دراسة حالة حول تمويل الترقية العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة.
- المبحث الثاني: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة في تمويل الترقية العقارية.

- **الخاتمة:** ويندرج فيها النتائج المتوصل إليها والاقتراحات والتوصيات وآفاق الدراسة.

الفصل الأول

الأدبيات النظرية والتطبيقية

تمهيد:

تصنف البنوك التجارية على أنها نوع من أنواع المؤسسات المالية التي تقدم خدمات بنكية للجمهور دون تمييز، حيث تتيح للمدخرين فرص متنوعة لاستثمار مدخراتهم وتمنح فرص عديدة للحصول على القروض سواء قصيرة، متوسطة او طويلة الأجل، ومن هنا يمكن القول أو الدور الرئيسي للبنك هو الوساطة بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز.

ويمارس البنك دورا بارزا في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، وذلك عن طريق التمويل البنكي الذي أصبح يدعم عدة قطاعات من بينها قطاع السكن، حيث أصبح الاهتمام بالسكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة ضروري بالنسبة لأي دولة، ومن بين أهم المنتوجات البنكية القروض العقارية التي تقدمها البنوك التجارية في إطار التمويل العقاري هي القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية، وعليه سنتطرق في فصلنا هذا إلى:

- المبحث الأول: البنوك التجارية والترقية العقارية.
- المبحث الثاني: التمويل العقاري.
- المبحث الثالث: الدراسات السابقة.

المبحث الأول: البنوك التجارية والترقية العقارية

من خلال هذا المبحث سوف نعرج على نبذة عن البنوك التجارية بما فيها نشأتها ومفهومها، أنواعها وخصائصها، وظائفها وأهدافها، كما سنتناول الترقية العقارية بمفهومها وموضوعها وأنواعها.

المطلب الأول: البنوك التجارية

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى نشأة ومفهوم البنوك التجارية ، أنواعها، خصائصها ووظائفها.

الفرع الأول: نشأة ومفهوم البنوك التجارية.

قبل التطرق إلى مفهوم البنوك التجارية لا بد من المرور بنشأة وتطور البنوك التجارية

1- نشأة وتطور البنوك التجارية :

يعود الأصل التاريخي لنشأة البنوك التجارية لعملية حفظ النقود التي كان يقودها بعض الصاغة كعمل إضافي وفرعي بجانب أعمالهم الرئيسية في صنع المجوهرات والتجارة فيها ولقد نشأت عملية حفظ النقود عند طائفة الصاغة بالذات لامتلاكهم خزائن قوية من الصلب يحفظون فيها سلعهم النفيسة.

وعندما يتسلم الصانع وديعة يسلم صاحبها إيصال يحمل مقدارها وعند طلبها يتسلم الصانع هذا الإيصال ومن ثم يحصل على الرسم او عمولة من المودع نظير خدماته وبمرور الزمن اكتشف الصاغة أنه بعد تصفية عمليات السحب والإبداع اليومية تبقى بخزائنهم نسبة كبيرة من النقود المودعة إليهم طول أيام السنة عاطلة فبدأ في إقراض هذا الجزء المتبقي وهي أخيرا لا تكفي وحدها بالقيام بمختلف العمليات لوحدها.[1]

بل ساهمت نظم الائتمان التي سبقت البنوك والتي مهدت لنشأتها فأصل كلمة مصرف في اللغة العربية مأخوذة من الصرف ويقصد بها المكان الذي يتم فيه الصرف ويقابلها كلمة بنك ذات الأصل الأوروبي والمشتقة من الكلمة الايطالية بانكو (Banko) والتي تعني المنضدة أو الطاولة ويعود تاريخها الى منتصف القرن 12 للميلاد.

تأسس أول بنك في مدينة البندقية عام 1157 يليه بنك برشلونة عام 1401 ثم بنك ريالتو الايطالي عام 1587 بمدينة البندقية، ثم بنك أمستردام عام 1609 كما تأسس بنك انجلترا عام 1694، وبنك فرنسا الذي أسسه نابليون عام 1800 ثم تأسست العديد من البنوك الوطنية في العديد من دول العالم، ففي الجانب الآخر من

1 – عبد الوهاب يوسف أحمد، **التمويل وادارة المؤسسات المالية**، الطبعة الأولى ، دار الحامد للنشر والتوزيع ، عمان، 2008 ، ص 148.

العالم الجديد تأسس أول بنك في الو.م.أ عام 1782 وهو بنك أمريكا الشمالية في مدينة فيلاديلفيا، أما على المستوى العربي فقد أسس بنك مصر في أوائل القرن 19.[1]

وهكذا نشأت البنوك وتكونت بوصفها مؤسسات مهمتها توفير الائتمان فقد كانت البنوك الأولى بنوكا تجارية فقط تقرض وتقترض، ثم تعددت وظائف البنوك وتنوعت وقامت الى جانبها بنوك أخرى عديدة يقدم كل منها ائتمانا من نوع معين، وبذلك أصبحت للبنوك في مجموعها وظائف تتخلص في توفير الائتمان وتزويد الجماعة بالنقود وتنظيم تداولها وتوفير رؤوس الأموال وهي تباشر عملها هذا برغبتها في تحقيق الأرباح ومن خلال سعيها إلى الربح استطاعت هذه البنوك ان تطور وظائفها وتنوعها.

2- مفهوم البنوك التجارية

- وهي البنوك التي تعتمد على ودائع الأفراد والهيئات بأنواعها المختلفة سواء كانت تحت الطلب أو لأجل أو بإشعار، وإعادة استثمارها لفترات قصيرة الأجل أو تسهيلات ائتمانية يسهل تحويلها إلى نقدية حاضرة.[2]
- هي نوع من الوساطة المالية التي تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع الجارية للعائلات والمؤسسات والسلطات العمومية، ومن بين الاستخدامات المتاحة أمام هذه البنوك هي القيام يمنح القروض قصيرة الأجل أو القروض التجارية انسجاما مع طبيعة الجزء الأكبر من مواردها.[3]
- هي مؤسسات مصرفية موضوعها النقود والعمليات التي تدور حول النقود بوظائفها وغالبا ما تكون أقل أهمية من ناحية الوصف القانوني والنتائج الرسمية لهذا الوصف ولكن تغير أكثر أهمية من الناحية الواقعية من حيث الآثار الاقتصادية المرتبة على خلقها.[4]
- تسمى بنوك الودائع نسبة لان الجزء الأكبر من أموالها يتكون من ودائع الجمهور المختلفة، وتقوم بتوظيف الأموال ومنح القروض وتسهيل عملية الدفع بالإنابة وغيرها.[5]
- تعتبر البنوك التجارية مؤسسات مالية تقوم بتلقي الودائع ومنح القروض والبنك التجاري بهذا المفهوم تعتبر وسيط بين أولئك الذين يملكون أموال فائضة وبين أولئك الذين يحتاجون لتلك الأموال.[1]

---

1 – خالد أمين عبد الله وحسين سعيد سعيفان ، **العمليات المصرفية الاسلامية – الطرق المحاسبية الحديثة**، الطبعة الثالثة، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2015 ، ص ص 18- 19.

2 – المرجع نفسه، ص21.

3 – الطاهر لطرش، **تقنيات البنوك**، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010 ،ص12.

4 – منير إسماعيل ابو شاور وامجد عبد المهدي مساعدة، **نقود وبنوك**، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان، 2011 ، ص 183.

5 – عبد الوهاب يوسف أحمد، المرجع السابق، ص147.

يقصد بالبنوك التجارية، البنوك التي تقوم بقبول ودائع تدفع عند الطلب أو لآجال محددة وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وخدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية، ودعم الاقتصاد القومي، وتباشر عمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج بما في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات وما تستلزمه من عمليات مصرفية وتجارية ومالية وفقا للأوضاع التي يقررها البنك المركزي.[2]

الفرع الثاني: أنواع وخصائص البنوك التجارية

يمكن التعرض لخصائص البنوك التجارية من خلال التطرق لأنواع هذه الاخيرة إذ أن هذه الخصائص تحدد تبعا لعدة معايير: من حيث حجم البنك من حيث نوع السوق الذي يخدمه البنك، ومن حيث التنظيمات الادارية المختلفة التي يتبناها البنك. وكذا ملكية هذه البنوك.

1- أنواع البنوك التجارية

يمكن تقسيم البنوك التجارية إلى خمسة أنواع: [3]

أ- **البنوك ذات الفروع**: والتي تتم فيها العمليات البنكية من خلال فروع من كافة الأنحاء العامة من البلاد، وتتبع اللامركزية في إدارتها حيث يترك للفرع تدبير شؤونه فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك إلا فيما يتعلق بالمسائل العامة، التي ينص عليها في لائحة البنك، وبصفة خاصة فيما يتعلق برسم السياسات والمسائل التجارية وتقديم الائتمان قصير الأجل ومتوسط الأجل، كما نتعامل في مجالات الصرف الأجنبي.

ب- **بنوك السلاسل:** نشأت هذه البنوك مع نمو حجم البنوك التجارية ونمو حجم الاعمال التي تمولها من أجل تقديم خدماتها الى مختلف فئات المجتمع، وهذه البنوك تقوم بنشاطها من خلال فتح سلسلة متكاملة من الفروع وهي عبارة عن عدة بنوك منفصلة عن بعضها إداريا ولكن يشرف عليها مركز واحد يتولى رسم السياسات الخاصة التي تلتزم بها كافت وحدات السلسلة كما ينسق الاعمال والوحدات بعضها ببعض.

ج- **البنوك الفردية:** هي منشاة صغيرة يملكها أفراد أو شركات أشخاص وتختصر في الغالب على منطقة صغيرة وتتميز عن باقي البنوك بأنها توظف أصولها في أصول بالغة السيولة مثل الأوراق التجارية

---

[1] – سامر جلدة ، **البنوك التجارية والتسويق المصرفي** ، دار أسامة للنشر والتوزيع ، عمان، 2009 ، ص18.

2 – عبد الغفار حنفي، **إدارة المصارف**، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002، ص 58.

[3] – محمد صالح الحناوي، **المؤسسات المالية**، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الاسكندرية، 1998، ص 21.

المخصومة، أي التوصيلات قصيرة الأجل ويرجع السبب في ذلك إلى أنها لا تستطيع تحمل مخاطر توظيف أموالها في ظروف متوسطة الأجل أو طويلة الأجل أصغر حجم مواردها.

د- **بنوك المجموعات:** وهي أشبه بالشركات القابضة التي تتولي إنشاء عدة بنوك أو شركات مالية. فتمتلك معظم رأس مالها وتشرف على سياستها وتقوم بتوجيهها، ولهذا النوع من البنوك طابع احتكاري أي هي مجموعة من البنوك متكتلة في مجموعة واحدة.

ه- **البنوك المحلية:** وهي التي تباشر نشاطها في منطقة جغرافية محددة، قد تكون محافظة أو ولاية أو حتى مدينة وتخضع للقوانين المحلية فقط.

2- خصائص البنوك التجارية

تنفرد البنوك التجارية بمجموعة من الخصائص نورد منها ما يلي: [1]

أ- **الخاصية الأولى:** تتأثر البنوك التجارية برقابة البنك المركزي ولا تؤثر عليه إذ يمارس البنك المركزي رقابته على المصارف من خلال جهاز مكلف بذلك في حين أن البنوك التجارية، مجتمعة لا يمكن أن تمارس أي رقابة أو تأثير على البنك المركزي.

ب- **الخاصية الثانية:** تعدد البنوك التجارية والبنك المركزي واحد.

تتعدد البنوك التجارية وتتنوع لحاجات السوق الائتمانية في الوطن غير أن البنك المركزي يبقى واحد، غير أن تعدد البنوك التجارية في الاقتصاديات الرأسمالية المعاصرة لا يمنع من ملاحظة الاتجاه العام غير التركز وتحقيق نوع من التفاهم والتحالفات الاستراتيجية. هذا التركز من شأنه خلق وحدات مصرفية ضخمة قادرة على التمويل الواسع والسيطرة شبه الاحتكارية على أسواق النقد والمال غير أن هذا التركز لم يصل بعد إلى مرحلة تتصور فيها وجود بنك تجاري واحد في بلد ما.

ج- **الخاصية الثالثة:** تختلف النقود المصرفية عن النقود الائتمانية.

تختلف النقود المصرفية التي تصدرها البنوك التجارية عن النقود القانونية التي يصدرها البنك المركزي، فالأولى إبرائية وغير نهائية والثانية إبرائية نهائية بقوة التشريع وتتماثل النقود القانونية في قيمتها المطلقة بصرف النظر عن اختلاف الزمان والمكان والنقود القانونية تخاطب كافة القطاعات في حين أن النقود المصرفية تخاطب القطاع الاقتصادي.

[1] – سليمان أبو دياب، **اقتصاديات النقود والبنوك**، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 1996، ص 110.

د- الخاصية الرابعة: تسعى البنوك التجارية إلى الربح عكس البنك المركزي، تعتبر البنوك التجارية مشاريع رأس مالية، هدفها الأساسي تحقيق أكبر ربح بأقل تكلفة ممكنة وهي غالبا ما تكون مملوكة من الأفراد أو الشركات هذا الهدف مختلف تماما عن أهداف البنك المركزي والتي تتمثل في الإشراف والرقابة والتوجيه وإصدار النقود القانونية وتنفيذ السياسة المالية العليا.

الفرع الثالث: وظائف البنوك التجارية وأهدافها

يقوم البنك التجاري بالعديد من الوظائف من أهمها:

1- وظائف البنوك التجارية

أ- العمليات على السندات

تتلخص هذه العمليات بالدور الذي يقوم به البنك التجاري باسم زبائنه وعملائه في الأسواق المالية وذلك بتدخله في هذا السوق كمشتري وكبائع للأسهم والسندات، كما يقوم البنك التجاري بالاكتتاب لصالح عملائه في سندات الخزينة، وبمهمة إعطائهم النصائح لاستعمال أموالهم في العمليات المالية.[1]

ب- عمليات القروض

تعتبر عمليات القروض من أهم العمليات التي تقوم بها البنوك التجارية، وتتخذ القروض قصيرة الأجل عدة أشكال:[2]

- **القروض النقدية أو القروض عن طريق الخزينة:** وتشمل التسبيقات أو السلفات من الخزينة، وهي قروض للمدى القصير تعطى لسد الفارق بين النفقات والمداخيل الشهرية كما يتعلق الأمر بالمكشوف البنكي (حساب جاري سالب) الذي يمنحه البنك للمؤسسات التجارية والصناعية.
- **عملية الخصم:** يقوم البنك بخصم الأوراق التجارية المقدمة من طرف زبائنه التجار والصناع والذي بدوره يمكن له أن يعيد خصم الأوراق التجارية لدى البنك المركزي.
- **القرض بضمان أوراق مالية أو تجارية:** يتعلق الأمر بالقروض التي يعطيها البنك التجاري لقاء استلامه من المقترضين عددا معينا من السندات العامة أو من الحوالات والسندات.
- **القرض بالتوقيع: Crédit par signature** لا يقوم البنك بمنح القروض ولكنه يقرض توقيعه أي يعطي ضمانه لصالح المقترض مقابل عمولة يدفعها هذا الأخير.

1- خبابة عبد الله، **الاقتصاد المصرفي، البنوك الالكترونية – البنوك التجارية، السياسة النقدية**، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 2008، ص8.

2 – المرجع نفسه، ص89 - 90.

- **القرض المستندي:** يقدم للمستورد ليتمكن من شراء سلع من مصدر أجنبي فهذا الأخير يرسل إلى البنك مستندات السلع المشتراة التي تصبح ضمانة لدى البنك ومقابل ذلك يسدد البنك المدفوعات الضرورية للمصدر.
- **القرض القابل للتعبئة من الأذونات التجارية:** عادة ما تكون المؤسسات مضطرة لخصم عدة أوراق تجارية الشيء الذي يؤدي إلى تكاليف باهظة وضياع الوقت لذا اكتشف رجال البنوك تقنية جديدة تهدف إلى جمع كل الأوراق التجارية حيث تسحب المؤسسة على البنك ورقة وحيدة تعادل قيمتها مجموع ما تحتاجه المؤسسة لتسديد مدفوعا وهذه الورقة تسمى بورقة التعبئة وتكون قابلة لإعادة الخصم لدى البنك المركزي على أساس أن تشمل توقيعين وهي تحل محل جميع الأوراق التجارية المخصومة.
- **العمليات مع أجهزة النظام المصرفي:** تقوم البنوك بعدة عمليات مع الأجهزة الأخرى المكونة للنظام المصرفي فهي تستعمل قسطا من سيولتها في الاكتتاب في سندات الدولة وقد تكون مجبرة على ذلك في بعض الأحيان. كما أن لها عدة علاقات مع البنك المركزي تودع فيه جزءا من احتياطاتها وتعيد فيه خصم الأوراق التجارية الخاصة وتلتقي البنوك والمؤسسات المالية مع بعضها في إطار السوق النقدية.

2- أهداف البنوك التجارية

للبنوك التجارية ثلاثة أهداف رئيسية نوجزها فيما يلي[1]:

أ- الربح:

تقوم طبيعة نشاط البنوك التجارية على أساس المتاجرة بالنقود، ويكون الغرض الأساسي من وراء هذه المتاجرة تحقيق أقصى الأرباح الممكنة عن طريق استثمار موارد المصرف في المجالات التي تحقق له عوائد مناسبة في مقدمتها القروض التي يمنحها المصرف التجاري لعملائه، ثم الاستثمار في الأصول المالية

[1] – ناظم محمود نوري الشمري، **النقود والمصارف**، دار زهران، عمان، 1999، ص 166.

المختلفة في السوقين المالي والنقدي بالإضافة إلى العمولات والعوائد التي يحصل عليها المصرف لقاء خدماته وتسهيلاته المصرفية التي يقدمها للآخرين "وحصيلة الإيرادات الصافية للمصرف بعد احتساب تكاليفه الكلية تمثل الربح الذي يحصل عليه وراء ذلك النشاط المتنوع، لذلك فإن ربحية المصرف تنعدم عندما تبقى النقود أو موارد المصرف عاطلة وغير مستثمرة، لكن لا يستثمر كل ما هو متاح لديه من موارد مالية ونقدية لازمة لمواجهة حالات الطوارئ ومقابلة لمسحوبات المودعين.

ب- السيولة:

يتمثل الجانب الأكبر من موارد البنوك المالية في ودائع تستحق عند الطلب ومن ثمة ينبغي على البنك أن يكون مستعدا للوفاء بها في أي لحظة وهذا من أهم السمات التي تتميز بها البنوك التجارية عن منشأة الأعمال الأخرى. ففي الوقت الذي تستطيع فيه هذه المنشأة تأجيل سداد المستحقات ولو لبعض الوقت فإن مجرد إشاعة عن عدم توفير سيولة كافية لدى البنك كفيلة بأن تزعزع ثقة المودعين ويدفعهم فجأة لسحب ودائعهم مما قد يعرض البنك للخطر.[1]

ج- الأمـــان:

يتسم رأس مال البنك التجاري بالصغر إذ لا تزيد نسبته إلى صافي الأصول عن 10% وهذا يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمودعين الذين يعتمد البنك على أموالهم كمصدر للاستثمار، فالبنك لا يستطيع أن يستوعب خسائر تزيد عن قيمة رأس المال، فإذا زادت الخسائر عن ذلك فقد تلتهم جزء من أموال المودعين والنتيجة هي إعلان إفلاس البنك.[2]

المطلب الثاني: الترقية العقارية

في هذا المطلب سيتم التطرق إلى مفهوم الترقية العقارية والمرقي العقاري بالإضافة إلى موضوع وأنواع الترقية العقارية

الفرع الأول: مفهوم الترقية العقارية

منذ نيل الجزائر لاستقلالها إلى غاية عام 1986 لم تكن الترقية العقارية منظمة، بدليل أن كل النصوص التي صدرت في تلك الفترة أعطت للدولة حق القيام بعملية البناء والتشييد، وهذا من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن، فاحتكرت الدولة ميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية، وخصصت مبالغ

---

[1]- منير ابراهيم هندي، **إدارة البنوك التجارية " مدخل اتخاذ القرارات"**، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية، 1996، ص ص11-12.

[2] - المرجع السابق، ص12.

مالية ضخمة من أجل ذلك تحت إشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية، مما أدى إلى صبغ أنشطة الترقية العقارية بالطابع العمومي الذي أرادت الدولة أن تضفيه على هذه العملية نتيجة ربطه بمؤسسات عمومية مؤهلة مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي، المؤسستان الوحيدتان اللتان كانتا مؤهلتان لعملية البناء آنذاك، إلى جانب احتكار البلدية للمعاملات العقارية.[1]

هذه الاستراتيجية في تمويل وانتاج السكن التي كانت تعتمدها الجزائر أثقلت كاهل الدولة إلى درجة أعجزتها عن إتمام العديد من المشاريع السكنية التي باشرت في إنتاجها، مما أدى إلى تكبد مؤسسات الدولة الفاعلة في مجال الترقية العقارية خسارة كبيرة، إلى جانب ضياع عقارات بسبب عدم استكمال عملية بنائها وتهيئتها.

فكان صدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 04 مارس 1986 [2] قفزة نوعية في فتح المجال أمام المبادرات الخاصة تماشيا مع سلسلة الإصلاحات المعلن عنها في تلك الفترة، غير أنه سرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيقه، ومن ثمة محدودية النتائج المتحصل عليها في ميدان النهوض بقطاع العقار الحضري وحل مشكلة السكن، التي ازدادت حدتها بسبب عدم ملائمة نصوص القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية مع متطلبات الاستثمار الخاص، وكذا المصاعب المالية التي واجهت الجزائر، والتي انعكست على القدرات الاقتصادية للمتدخلين العموميين.[3]

كون المشرع الجزائري أراد من خلال القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 إعطاء الأولوية للبناء من أجل البيع لفسح المجال أمام كل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه الخاص، وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا استثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده، الأمر الذي انعكس سلبا على السوق العقارية للسكنات وهذا بانغلاقها على نفسها أمام نقص إقبال المواطن الجزائري على التوفير، مع نقص عرض السكنات للإيجار.

فالترقية العقارية هدفها الأساسي هو بناء مساكن، وعليه يمنع على المقاول تشييد بناءات من أجل تلبية أغراض أخرى غير السكن، وأمام نقص العرض للبناء المعد للأنشطة الاقتصادية، تم التحايل على مضمون القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وهذا من خلال تحويل البناءات التي تم تشييدها أساسا للسكن وبمساهمة السلطات العمومية غالبا، أو بمنح مزايا للمقاول في بعض الأحيان، إلى بناءات معدة إلى

---

[1] – ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، **المنازعات العقارية**، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 291.

[2] – القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 1986/03/05.

[3] – سماعيل شامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري**، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 125.

أغراض أخرى، وعليه كان من الأحسن فتح المجال أمامها لكي تقوم بإنجازها دون أن تتحمل الخزينة العامة أتعابها.[1]

ونظرا لعدم نجاح أحكام القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية في إيجاد حلول لأزمة السكن خاصة في ميدان التمويل العقاري للمشاريع العقارية الموجهة لتلبية احتياجات المواطن من السكن، تم إلغاء القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 وأضحت الترقية العقارية منظمة بموجب القانون رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

غير أن الملاحظة المبدئية التي يمكن تسجيلها على المرسوم التشريعي رقم03/93 المؤرخ في 03 مارس 1993 [2]، أنه لا ينظم الترقية العقارية فقط بل النشاط العقاري ككل، حيث طرأ عليه تعديل في كل من القانون المدني في الباب الخاص بالإيجار، والقانون التجاري في الباب الخاص بالأعمال التجارية، وقد تغيرت الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون، فضلا على أن هذا المرسوم التشريعي لم يمر أثناء تعديله على وزارة العدل، بل تم إعداده فقط من قبل وزارة السكن ومن ثمة صودق عليه من طرف المجلس الانتقالي.[3]

أما بالنسبة للقانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فقد عرّف الترقية العقارية في الفقرة 10 المادة 03 بأنها مجموعة عمليات التعبئة العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، أما بالنسبة إلى نشاط الترقية العقارية فيشمل مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني حسب نص الفقرة الأولى للمادة 14 من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011.[4]

الفرع الثاني: مفهوم المرقي العقاري

المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي، مرخص له بمزاولة أنشطة الترقية العقارية حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

---

[1] – المرجع نفسه، ص 126.

[2] – المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 1993/03/03.

[3] – ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 292.

[4] – القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 2011/03/06.

وكـذا كيفيـات مسـك الجـدول الـوطني للمـرقين العقـاريين[1]، الـواردة فـي نـص المـادتين 03 و08 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، وعليه فإن المرقي العقاري يمكن أن يكون شخص أو مؤسسة عمومية أو خاصة كالبنوك أو شركات الترقية العقارية وفق ما نص عليه القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وقد عرف المشرع الجزائري المرقي العقاري في الفقرة 14 من المادة 03 من القانون 04/11 بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

مما يجعل المرقي العقاري بمثابة الفاعل الرئيسي في أنشطة الترقية العقارية، فهو القائد والمنسق لمختلف الفاعلين في أنشطة الترقية العقارية من مهندسين ومقاولين وزبائن، وغالبا ما يميز الفقه بين نوعين من المرقين العقاريين:

- **المرقي بأجر:** الذي يقتصر دوره في تقديم الخدمات المهنية والتنسيق بينها، في ضوء دوره الرئيس في إدارة أنشطة الترقية العقارية.
- **المرقي المضارب:** وهو الذي يقوم بمجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وادارة المشروع العقاري، ومن ثمة يتحمل كمنتج جميع الآثار المالية سواء من ربح أو خسارة لكافة أعمال الترقية المحققة.[2]

بما أن المرقي العقاري يعد تاجر فمن البديهي أن يتوفر عنصر المضاربة في المشاريع العقارية التي يتبناها لتلبية احتياجات السكن في إطار الترقية العقارية، عن طريق شراء العقارات، وهذا بأن يكون القصد من شراء وبيع الأراضي والعقارات تحقيق الربح بالدرجة الأولى.

الفرع الثالث: موضوع وأنواع الترقية العقارية:

1- موضوع الترقية العقارية:

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 30 فبراير 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة بتاريخ 2012/02/26.

[2] – ولاء الدين محمد إبراهيم، **التطوير العقاري دراسة مقارنة**، الطبعة الأولى، دائرة القضاء، أبو ظبي، 2014، ص52.

بعدما تطرقنا إلى مختلف تعريفات الترقية العقارية، وليتضح لنا مفهوم هذه الأخيرة أكثر سوف نقوم بالتعرف على مختلف المواضيع التي تنصب عليها الترقية العقارية ويكون ذلك من خلال دارسة النقاط التالية:

نصت المادة 03 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على مجموعة من المواضيع تعد مجالات لممارسة نشاط الترقية العقارية وهي:

أ- **الإنجاز:** المقصود به البناء وهو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات استعمال سكني أو حرفي أو تجاري أو صناعي.

ب- **الاقتناء والتهيئة:** يقصد بالاقتناء شراء الأملاك العقارية أو اكتسابها بطرق أخرى أما التهيئة فهي كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

ج- **الترميم العقاري:** كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات الطابع المعماري أو التاريخي دون المساس بالطابع الأصلي للبناية.

د- **إعادة التأهيل:** كل عملية تتمثل التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

هـ- **إعادة الهيكلة:** يمكن أن تكون جزئية أو شاملة وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات، وتؤدي هذه العملية إلى تغيير خصائص هذه البنايات واستعمالها لأغراض مختلفة.

و- **التدعيم:** كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

من خلال نص المادة 1/14 من القانون 04/11 التي تنص على:" يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع او الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة". منه نستنتج أن الهدف من تنظيم هذه العمليات هي من أجل البيع أو الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة.

- **البيع:** هو عقد بين البائع والمشتري مقابل دفع ثمن المبيع[1]، يعتبر أهم التصرفات القانونية بصفة عامة وأهم التصرفات الواردة على الأملاك العقارية في إطار الترقية العقارية بصفة خاصة، حيث استحدثت تقنيات جديدة للبيع وهي البيع على التصاميم والبيع بالإيجار..
- **الإيجار:** هو استفادة المستأجر من العين المؤجرة لمدة محددة مقابل أجرة ونصت عليه المواد 467 و507 من القانون المدني، أما فيما يخص إيجار الأملاك العقارية في إطار الترقية العقارية فقد

1 – أنظر المادة 351 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم إلى غاية القانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007.

نظمت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المتعلق بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد لسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري [1] المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار [2] المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري.[3]

المرسوم التنفيذي رقم 42/98 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعية التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية ذلك[4]، المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.[5]

- **تلبية حاجات خاصة:** هو توفير الحاجات للمتعامل في الترقية العقارية صاحب المشروع الذي ينشط من أجل توفير حاجاته ويحتفظ بالبناء الذي تم إنجازه أو تجديده لنفسه.

فالهدف من تحديد المواضيع المختلفة التي تنصب عليها الترقية العقارية هو من أجل توضيح مفهوم الترقية العقارية وجعله أكثر وضوحا منه.

فالترقية العقارية يعتبر عملها تجاري إذا كان هدفها هو إنجاز وتجديد الأملاك العقارية قصد بيعها أو تأجيرها، فالترقية العقارية التي تعتبر أعمالها مدنية ذلك عندما تكون مخصصة لتلبية حاجات خاصة أو لتلبية حاجات المشاركين فيها.

2- أنواع الترقية العقارية

يتحدد نوع الترقية العقارية حسب نوع الشخص القائم بها، حيث أشارت المادة 19 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية أنه يمكن لأي شخص طبيعي أ ومعنوي أن يقوم بأعمال الترقية

---

1 – مرسوم تنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 متعلق بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 1976/10/28.

2 – مرسوم تنفيذي رقم 69/94 مؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من مرسوم تنفيذي رقم 93–03 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 1994/03/25.

3 – مرسوم تنفيذي رقم 97 –506، مؤرخ في 29 ديسمبر 1997، يحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 77، الصادرة بتاريخ 1997/12/30.

4 – مرسوم تنفيذي رقم 42/98، مؤرخ في 01 فيفري 1998، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادرة بتاريخ 1998/02/02.

5 – مرسوم تنفيذي رقم 142/08، مؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 2008/05/14.

العقارية بحيث يمكن لهذه الأخيرة أن تكون شخص عام أو شخص خاص، فمنه يمكن القول أن الترقية العقارية نوعان ترقية عقارية عامة يحكمها القانون العام وترقية عقارية خاصة يحكمها القانون الخاص.

أ- الترقية العقارية العامة

الترقية العقارية العامة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية تابعة للدولة وتعمل لحسابها، إذ أن عائدات العمليات التي تقوم بها تشكل جزءا من ميزانيتها، وتعتبر هذا النوع هو الأصل في الجزائر لأنه قبل التعديل لم تكن هناك المبادرة الخاصة في ميدان الترقية العقارية لأنه كان محتكرا من قبل الدولة.

ب-الترقية العقارية الخاصة

الترقية العقارية الخاصة هي الترقية التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية مرقين عقاريين خواص، الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كان فردا أو في شكل شركات خاصة. [1]

1 - زنوش الطاوس، **البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية**، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 03، الجزائر، 2001، ص 54.

المبحث الثاني: التمويل العقاري

نظرا لأهمية التمويل العقاري على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي سنحاول في هذا المبحث إلى التطرق إلى مفهوم التمويل والتمويل العقاري وأهميته والى أنواع التمويلات الممنوحة.

المطلب الأول: ماهية التمويل العقاري:

على ضوء هذا المطلب سوف نتطرق إلى مفهوم واهمية التمويل العقاري

الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري

1 – مفهوم التمويل

أ- تعريف التمويل

- **التعريف الأول:** التمويل يعني توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام وأنه الحصول على الأموال بغرض استخدامها لتشغيل أو تطوير المشروع كان يمثل نظرة تقليدية، حيث ترتكز النظرة الحديثة للوظيفة التمويلية على تحديد أفضل مصدر للأموال عن طريق المفاضلة بين عدة مصادر متاحة من خلال دارسة التكلفة والعائد.[1]
- **التعريف الثاني:** التمويل هو البحث عن المصدر التي تستخدمه الإدارة للحصول على النوع المعين من الأموال اللازمة ومن تم التزود به.[2]

ب-تعريف التمويل العقاري:

- **التعريف الأول:** يعرف التمويل العقاري بأنه كل نشاط تمويلي يهدف للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشئات خدمية ومباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.
- **التعريف الثاني:** هو عبارة عن تمويل لشراء عقار، أو حق انتفاع عليه لمسكن، أو لممارسة مهنة أو حرفه، أو التمويل لشراء أسهم أو حصص في شركة في مجال تملك العقارات، أو اكتساب

1 – إبراهيم محمد نايت، **آليات تمويل المنشآت الرياضية والمتابعة المالية لها**، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر 03، الجزائر، 2012، ص 81.

2 – فضيلة زواوي، **تمويل المؤسسات الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر**، رسالة ماجستير، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2008، ص11.

حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء، أو ترميمه، أو تحسينه أو صيانته وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها.[1]

باختصار هو قرض طويل المدى، موجَه لتمويل شراء أو بناء سكن أو تمويل أعمال التهيئة الكبرى أو توسيع السكن.[2]

الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري:

يعتبر التمويل العقاري من بين أهم وسائل التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلد ولتمويل العقاري أهمية كبيرة تتلخص في عدة جوانب منها:[3]

- يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من الأفراد والمجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، حيث يعمل على توفير المسكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع، خاصة متوسطي ومحدودي الدخل، وهي فئات غير قادرة على تمويل وشراء وبناء مساكنهم خاصة في ظل ارتفاع الأسعار.
- يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع، لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه، وتملك المسكن علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع.
- يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في قطاع العقاري، وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق خاصة الإسكان الاقتصادي والمتوسط، كما يعمل على رواج وتنشيط السوق العقاري نتيجة ازدياد الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها الناس.
- يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة لسداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ويسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدها.[4]

---

1 – هشام محمد القاضي، **التمويل العقاري**، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011 ، ص 61.

2 – موقع المواطن، "**القرض العقاري**"، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2019/05/04، 13.05.22 . http://www.elmouwatin.dz/?Credit-immobilier

3 – هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص ص 68–69.

4 – عرعار الباقوت، **التمويل العقاري**، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009 ، ص21.

المطلب الثاني: القروض العقارية وخصائصها:

إن القروض تقوم على عنصر الثقة، وحسب خبراء اقتصاديون من الجزائر: القرض العقاري هو الطريقة الأمثل لحل إشكالية السكن في الجزائر، وعليه سنتناول في هذا المطلب تعريف وخصائص القروض العقارية.

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية

- هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله.[1]

وهذه القروض يمكن أن تكون ممنوحة لكل عمليات العقار، اكتساب، أشغال، إقامة رئيسية أو ثانوية، إقامة المقترض أو استثمار محلي، وقوة المنافسة التي هي للبنوك في هذا النوع من القرض قليلة كما أنه نادر ما نجد أن المقترضون الموسرون يختارون التمويلات لكل استثماراتهم.[2]

- القروض العقارية في مفهوم تقنين الاستهلاك هي اقتراض النقود وتأجيل الدفع، المخصصة لغرض عمليات ذات الطابع العقاري المبرمة بين الأشخاص الذين جاء القانون ليحميهم.[3]

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية وخصائصها

1- التمويل السكني الموجهة للأشخاص الطبيعيين :

يمكن تقسيم القروض العقارية بحسب موضوعيا، كما يمكن تقسيميا بحسب الشخص المقترض، وإن كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

تمنح المؤسسات المالية البنكية في الجزائر نوعين من القروض العقارية للشخص الطبيعي من أجل توفير مسكن عائلي، الأول يخص بناء، وتهيئة وتوسيع المسكن والثاني يخص شراء، كراء المسكن.[4]

---

1 – منير ابراهيم هندي، **إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات**، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية، 1996، ص 211.

2 – Luc Barnet Rolland, **Principes et Technique Bancaire**, 24 ème édition, Dunod, France, 2006, P 146.

3 – Guy Raymond, **Crédit Immobilier, jurisclasseur : concurrence**, Fasc.941- Banque crédit. Fasc. 721.2003, P 111.

4 – محمد بن يحي ، **واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله**، أطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، الجزائر، 2012، ص 180.

أ- **التمويلات المتعمقة بالأشغال السكنية:**

يمكن الاستفادة من القرض العقاري من أي مؤسسة مالية بنكية تجارية كل شخص طبيعي مالك لقطعة ارض يريد بناء مسكن شخصي أو عائلي، أو مالك لمسكن يريد تهيئته أو تعليته أو توسيعه، أو يريد شراء قطعة أرض للبناء مع ضرورة توفير شرطين أساسين:[1]

- يجب أن يكون المترشح حائز على عقد ملكية الأرض محل البناء ورخصة بناء، وعقد ملكية للمسكن ورخصة المناسبة في حالة القيام بأعمال التهيئة والصيانة.
- أن يكون لو دخل ثابت ومستقر بالإضافة إلى بعض الوثائق هويته.

خصائصه

يتميز قرض البنكي المخصص لتمويل أو بناء ذاتي أو أعمال التهيئة أو التجديد أو توسعة بأنه:

- قرض يمنح على دفعات حسب تقدم الأشغال.
- هي قروض طويلة المدة يمكن أن تصل إلى 30 سنة تختلف حسب سن الشخص.
- مجالاتها تحدد حسب دخل الشخص وتكلفة الإنجاز.
- استرجاع القرض يتم بأقساط شهرية وفق جدول الاهتلاك مع نسبة الفائدة متغيرة مرتبطة بضمانات في شكل رهن رسمي يقع على قطعة الأرضية محل البناء، أو رهن المسكن محل أشغال تهيئة يكتتب لصالح المؤسسة المقرضة.
- ضرورة تأمين على حياة المستفيدين والتأمين من الكوارث الطبيعية على العقار موضوع القرض.

ب- **التمويلات المتعلقة بالحصول على مسكن:**

يمكن للأشخاص الطبيعيين الاستفادة من قروض مخصصة لمحصول أو شراء مسكن جديد في إطار ترقية العقارية الخاصة أو العامة عن طريق البيع بناء على التصميم VSP أو شراء سكن منجز في إطار الترقية العقارية.[2]

1 – محمد بن يحي ، المرجع السابق، ص181.

2 – المرجع نفسه، ص 185.

- **خصائصه:**

ومن خصائص قرض الحصول على ملكية مسكن جديد ما يلي:

- يجب أن يكون العقد بيع بناء على تصميم موثق.
- يثبت وجود مشاركة شخصية مقدرة بـ 20 % من قيمة المسكن.
- مدخول ثابت، وقدرة على التسديد.
- يمكن أن يصل القرض المغطى 80 % من ثمن المسكن.
- هي قروض طويلة المدة 30 سنة تسترجع قبل سن 70 سنة وعلى شكل أقساط شهرية.

- **الضمانات المطلوبة عادة:**

- الرهن القانوني من الدرجة الأولى للمسكن محل الشراء.
- اكتتاب المرقي تأمين إجباري لدى صندوق ضمان القروض وكفالة المتبادلة للترقية العقارية الذي سيؤمن حماية للمستفيدين في الحالة العجز المادي أو إفلاسه.
- نسبة الفائدة المطبقة تكون حسب الشروط البنكية السارية.

إن كل البنوك التجارية معنية بتمويل هذا النوع من القروض العقارية سواء كان الإنجاز مساكن جماعية أو فردية أما القروض شراء مسكن جديد فخصائصها هي نفس خصائص القروض الموجهة لشراء مسكن جديد عن طريق البيع على التصاميم وانما الاختلاف يكمن في طبيعة السكن بحيث السكنات المنجزة عن طريق بناء على التصاميم يستفيد أصحابها من القروض قبل الإنجاز.

2- التمويل السكني الموجهة للأشخاص المعنوية:

هي القروض العقارية موجهة الأشخاص المعنوية لتمويل الترقية العقارية التي يقوم بها، والتي يخول لها القانون الأساسي القيام بنشاط العقاري.

الأشخاص المعنوية تكون عموما الشركات التجارية طبقا لأحكام القانون التجاري رقم 23 المؤرخ في 1976/03/03 أو التعاونيات العقارية المنظمة وفق الأمر رقم 76 طبقا لنص مادة 02 من الأمر الذي ينص: " إن تعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو مساعدة والحصول على ملكية السكن العائلي، هذه القروض العقارية التي تمنحها المؤسسات المصرفية والمالية

تخصص لتمويل مشاريع والسكنات الموجية للبيع، فهي تتميز عن تلك الموجية للأشخاص الطبيعية بحجم المشروع، وحجم القرض إذا أنها تخص لأكثر من مسكن كما تتميز بأنها:[1]

- قروض قصيرة المدة، لا تتجاوز 24 شهرا كأقصى مدة.
- قروض موجهة لتمويل مشاريع ترقوية مكونة على الأقل 08 مساكن.
- نسبة الفائدة المطبقة عليها هي نسبة متغيرة.

كل مرقي عقاري خاص يريد الاستفادة من هذا القرض يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض محل انجاز المشروع ورخصة بناء.
- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كاملة عن المشروع ومتطلباته.
- أن يثبت قدرة مالية شخصية على تغطية جزء من التكاليف المشروع المراد إنجازه.

إن آلية تمويل القروض العقارية للأشخاص المعنوية تختلف حسب تخصيص المشروع المنجز في إطار الترقية العقارية، ويأتي منح القروض في شكل أقساط ودفعات حسب تقدم الأشغال.

وهذه الشروط العامة للإقراض:

- يقوم المقترض بالتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض ضد الحريق والزلازل بقيمة القرض.
- لا يمنح القرض للمقترض إلا إذا كان مالك للأرض أو سطح أو هيكل البناء المزمع تنفيذ المشروع السكني عليه.
- لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أية التزامات سابقة على المقترضين تجاه البنك.

المطلب الثالث: تمويل الترقية العقارية:

يعبر نشاط الترقية العقارية عن مجموع الأعمال المتعلقة بـ: (الانجاز –التهيئة– الترميم)، وهي منفعة عقارية موجهة للبيع أو الايجار (الكراء).

وأما عن المرقي العقاري فهو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية كما هو موضح في تعريف نشاط الترقية العقارية اعلاه ويسمى مرقي عقاري.

الفرع الأول: مفهوم قرض الترقية العقارية:

قرض الترقية العقارية هو ذلك المبلغ المالي الموضوع من طرف مؤسسة مالية والموجه في العموم إلى انجاز عملية أو عدة عمليات تدخل في أطار نشاط الترقية العقارية.

[1] – محمد بن يحي ، المرجع السابق، ص187.

الفرع الثاني: شروط منح قرض الترقية العقارية:

تجدر الاشارة إلى أن كل طالب قرض في اطار القيام بأحد الأعمال المتعلقة بنشاط الترقية العقارية (انجاز، تهيئة، ترميم) يجب ان يتقدم على مستوى بنك او مؤسسة مالية تضع في قائمة منتوجاتها ما يعرف بتمويل الترقية العقارية Financement de la promotion immobilière بطلب تمويل احدى أو كل العمليات بملف رئيسي يتكون في مجمله من ثلاث (03) ملفات فرعية وهي:[1]

- **الملف القانوني**
- **الملف التقني**
- **الملف المالي**

هذه الملفات سيتم التعرض إليها بشيء من التفصيل في دراستنا التطبيقية لاحقا وبالتحديد في عرضنا لدراسة ملف تمويل الترقية العقارية من طرف المؤسسة محل التربص.

عند تقديم هذا الملف على مستوى البنك يتم اختباره عند مستويات مختلفة تعتمد في أساسها على أهم الشروط التي يجب استيفاؤها من طرف المرقي العقاري ونذكر منها:

1- تقديم طلب تمويل (انجاز أو تهيئة أو ترميم) ممضي من طرف المرقي العقاري وفقا لنموذج يقدم له من طرف البنك، حيث يحدد هذا الطلب بشروط أخرى تتمثل في:

- طبيعة المنفعة العقارية المعروضة للتمويل.
- تحديد الغرض النهائي من طلب تمويل الترقية العقارية (بيع و/أو كراء)
- تحديد الطبيعة التقنية للأشغال (عدد السكنات، عدد المحلات، عدد الخدمات)
- تحديد مبلغ القرض المطلوب من طرف المرقي العقاري.
- تحديد مدة الانجاز للمشروع.
- تحديد مكان وتاريخ تحرير الطلب.

2- ترخيص بطاقية مركزية المخاطر لدى بنك الجزائر.

3- جميع المبررات التي تبرأ ذمة المرقي العقاري اتجاه الادارة الجبائية وشبه الجبائية.

4- جميع القوانين الاساسية للترقية العقارية (statuts).

1 -Note d'instruction CNEP-BANQUE N° 06/D.G.A/Crédit/2008, **procédures de traitement des crédit aux promoteurs**, 14/12/2008, P.P 2-5.

5- سند الملكية لقطعة الأرض مسجل ومشهر والذي يبين ويسمح للمرقي العقاري بإنجاز مشروع الترقية العقارية موضوع التمويل.

6- شهادة السلبية لقطعة الأرض المخصصة لإنجاز المشروع والتي تسنح وتضمن في آن واحد بأن العقار يمثل ضمانا غير خاضع لرهن سابق.[1]

بالإضافة إلى ما تم تقديمه وكجانب رئيسي يتعلق بالجانب التجاري والمالي للمشروع فإن البنك يقوم باختبار الملف المالي في مراحله الثلاثة الآتية:[2]

- اختبار الجانب التجاري للمشروع.
- اختبار الوضعية المالية للمرقي العقاري.
- الاختبار المالي للمشروع.

هذه المراحل الثلاثة سيتم التعرض إليها بشيء من التفصيل في دراستنا التطبيقية لاحقا.

1 – op cit, P5-6.

2 – op cit, P7.

المبحث الثالث: الدراسات السابقة

باللغة العربية.

1- دراسة: طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة CNEP-BANQUE رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الإخوة متنوري، قسنطينة، 2005.

- تتمحور هذه الدراسة حول الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل سوق السكن؟
- استخدمت الدراسة الأدوات التالية للحصول على المعلومات: الملاحظة، المقابلة، السجلات والوثائق.
- هدفت الدراسة إلى التعريف بالقروض السكنية وتقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل سوق السكن.

أما نتائج التي توصلت إليها الدراسة فتمثلت فيما يلي:

- إن البرامج المستعملة في منح القروض السكنية هي برامج تساير تطور أنواع القروض السكنية، وتعتمد على متابعة متغير واحد دون باقي المتغيرات.
- يقوم CNEP-BANQUE بتجميع موارد ذات طابع ادخاري مرتبط بالسكن لتستخدم بشكل أساسي في تمويل المتعهدين العقاريين والعائلات والأفراد.
- يقوم CNEP-BANQUE بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وفق شروط معينة تتماشى وتحقيق مبادئ النشاط البنكي المتمثلة في الربحية التي تظهر في الفائدة التي يتحصل عليها، والأمان من خلال الضمانات التي يفرضها على العملاء.

2- دراسة عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009.

- تتمحور هذه الدراسة حول الإشكالية التالية: ما هي مجهودات الدولة في مجال إرساء نظام التمويل العقاري ؟
- اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي.
- هدفت الدراسة إلى تبيين الأساليب التي من شأنها أن تخفف من حدة الأزمة وتسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في إنجاز سكناتهم وعدم ترك الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع.

وتوصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

- إن نمط التمويل في السوق الجزائري يعاني من عدة اختلالات لاسيما المتعلقة بغياب تأهيل فعلي لتقنيات متطورة وغياب مستثمرين مؤهلين للتسيير العادي لهذا السوق.
- إن تعدد الهياكل وتداخل الصلاحيات في تسيير العقار أدى إلى نشوب نزاعات عرقلت حركية التمويل.
- إن إنشاء شركة إعادة التمويل والتأمين وشركة ضمان القرض العقاري قد غير المخطط العام للقطاع المالي وآليته التقليدية.

3- دراسة: هالة مرابطي، دور البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية دراسة حالة تمويل الترقية العقارية في البنك الوطني الجزائري بورقلة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

- تتمحور هذه الدراسة حول الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة البنك التجاري في تمويل الترقية العقارية؟
- استخدمت الدراسة الأدوات التالية للحصول على المعلومات: الملاحظة، المقابلة الشخصية.
- هدفت الدراسة إلى التعرف على أهم المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنك التجاري في تمويل الترقية العقارية.

أما نتائج التي توصلت إليها الدراسة فتمثلت فيما يلي:

- يعتبر الاهتمام بتمويل الترقية العقارية عنصر هام للتنمية الاقتصادية، وذلك نظرا لأهمية العقار كإطار لتشجيع الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي في المجتمع باعتباره ثروة مستقلة.
- تلعب البنوك دورا أساسيا في تمويل الترقية العقارية ضمانا لحسن تنفيذ برامجها خاصة في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع وتسويقها.
- التمويلات التي توفرها البنوك التجارية غير كافية لتلبية المشاريع الإنمائية، وذلك بأن القروض العقارية التي يتحصل عليها المتعامل أو المستفيد في الترقية العقارية من قبل البنوك التجارية قد لا تكون كافية لتغطية تكاليف الإنجاز أو شراء مسكن. لذلك وجد نظام يدعم هذه القروض ويكملها ويتمثل في الدعم المالي أو المساعدة المالية التي يستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المتوسط والمحدود والمرشحين عادة لامتلاك السكن ذي الطابع الاجتماعي، كما تتمثل هذه المساعدة أيضا في التسهيلات والتخفيضات الضريبية على التعاملات التجارية المرتبطة بالترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة.

إن الدراسة الأولى قد خصصت سوق السكن لدراسة تمويله من طرف البنوك التجارية، أما الدراسة الثانية فقد تناولت التمويل العقاري من الجانب القانوني وقد كانت الدراسة نظرية بحتة، وبالنسبة للدراسة الثالثة فقد تناولت دور البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية بشق واحد فقط وهو اقتناء سكن جديد لدى مرقي عقاري، أما دراستنا فقد تناولت دور البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية بشقيها المتمثلين: في إطار اقتناء سكن جديد لدى مرقي عقاري، وفي إطار تمويل مرقي عقاري لـ (إنجاز، تهيئة، ترميم) ترقية عقارية.

وتكمن الاضافة الجديدة كذلك في دراستنا هاته حول مساهمة الخزينة العمومية في دعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنك الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد.

خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل تم التطرق إلى مفهوم البنوك التجارية ونشأتها، خصائصها، أهدافها ووظائفها، وذلك نظرا للمهمة الأساسية التي تلعبها البنوك التجارية في الوساطة المالية بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي، ثم عرجنا بعدها إلى مفهوم وموضوع وأنواع الترقية العقارية، لتظهر لنا العلاقة التي تربط نشاط البنوك التجارية بالترقية العقارية والمتمثلة في التمويل العقاري بمنتجاته المتمثلة في القروض العقارية المتنوعة لا سيما منها قروض لتمويل الترقية العقارية والتي عالجنا مفهومها وشروط منحها من طرف البنوك.

الفصل الثاني

الدراسة الميدانية

تمهيد

إن تمويل الترقية العقارية يعتبر من المواضيع والبحوث الواسعة والمتفرعة نظرا لأهميتها في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فلذى حاولنا في الفصل النظري الإلمام بالجوانب المهمة لهذه الدراسة، لكن بالرغم من هذا تبين لنا بأن هذا الموضوع لابد أن يكون مدعما بدراسة تطبيقية معمقة، وعلى هذا الأساس تم اختيار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة كدراسة حالة كون هذا الاخير يحتل الريادة في مجال التمويل العقاري لاسيما تمويل الترقية العقارية، وذلك من خلال تربص ميداني شمل جميع المصالح الموجودة بالإضافة الى المقابلات التي تمت مع المدير ونائب المدير، ودامت فترة تربصنا للإلمام بجوانب هذه الدراسة ابتداءا من تاريخ 2019/03/19 الى غاية 2019/04/17.

المبحث الأول: دراسة حالة تمويل الترقية العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك وكالة المسيلة.

خلال الفترة المخصصة لتربصنا في المؤسسة الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط – وكالة المسيلة ذات الرمز المحاسبي (366)، وكمحاولة من إثراء بحثنا هذا الذي فحواه تمويل الترقية العقارية، كان لنا الحظ الوافر في مقابلة كم من الإطارات وهم: مدير الوكالة، نائب مدير الوكالة، رئيس مصلحة الالتزامات والقروض ومحللي القرض الائتماني، والذي استفدنا من خبرتهم التقنية والميدانية خاصة فيما يتعلق بالقروض الممنوحة من طرف المؤسسة باعتبارها الرائد في القروض العقارية، والذين لعبوا دورا هاما في تسهيل المهمة المنوطة بنا من خلال إذلال جميع الصعوبات والعراقيل التي واجهتنا طيلة مشوار البحث.

المطلب الأول: نبذة عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الفرع الأول: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك:

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 227/64 وتتمثل مهمة الصندوق في جمع الادخارات الصغيرة للعائلات والأفراد، أما في مجال القروض فإن الصندوق مدعو لتمويل ثلاث أنواع من العمليات (تمويل البناء، الجماعات المحلية وبعض العمليات الخاصة ذات المنفعة الوطنية) وفي إطار هذه العمليات الأخيرة فإن الصندوق بإمكانه القيام بشراء سندات التجهيز التي تصدرها الخزينة العمومية.

وابتداءا من عام 1971 وبقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك وطني للسكن، وهذا الأمر قد أعطى دفعا قويا له حيث أنه أمام حافز الحصول على سكن في إطار برامج الصندوق قد زاد من ادخار العائلات وارتفعت بالتالي موارده المالية، وفي إطار سياسته الاقراضية في مجال السكن فإن الصندوق يقوم بمنح قروض إما لبناء سكن أو لشراء مسكن جديد أو تمويل مشاركة المقترض في تعاونية عقارية.[1]

تم تحويله الى بنك في سنة 1997، مما عزز له إمكانية توسيع نطاق تدخل البنك ولاسيما في مجال تمويل المؤسسات الاستثمارية.

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك شركة ذات أسهم تابعة للقطاع العام في نظامها القانوني برأس مال يقدر بـ 46 مليار دينار جزائري.

[1] – الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص ص 188.187 .

بلغ عدد حسابات الادخار 7 ملايين حساب عبر وكالات البنك وشبكة بريد الجزائر، والذي يتكون من 3500 وكالة والتي تجمع الادخار لحساب البنك.

مجموع الإيداعات للبنك بلغ 1400 مليار دينار جزائري، بينما تبلغ قيمة التمويلات الممنوحة 843 مليار دينار جزائري الى غاية نهاية ديسمبر 2017 بما فيها 384 مليار دينار جزائري خصصت لتمويل الخواص، علماً ان سوق تمويل السكنات لا يتجاوز 600 مليار دينار جزائري.

ساهم البنك منذ نشأته الى يومنا هذا في إسكان أكثر من 500 ألف عائلة جزائرية من خلال تمويل مختلف مشاريعهم السكنية في صيغ متنوعة.

وللبنك حاليا 218 وكالة بنكية موزعة عبر كل التراب الوطني ما يعادل 15 % من مجموع الوكالات البنكية المتواجدة عبر كل التراب الوطني، وقد بلغ عدد الموظفين 4100 عامل.[1]

الفرع الثاني: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك وكالة المسيلة:

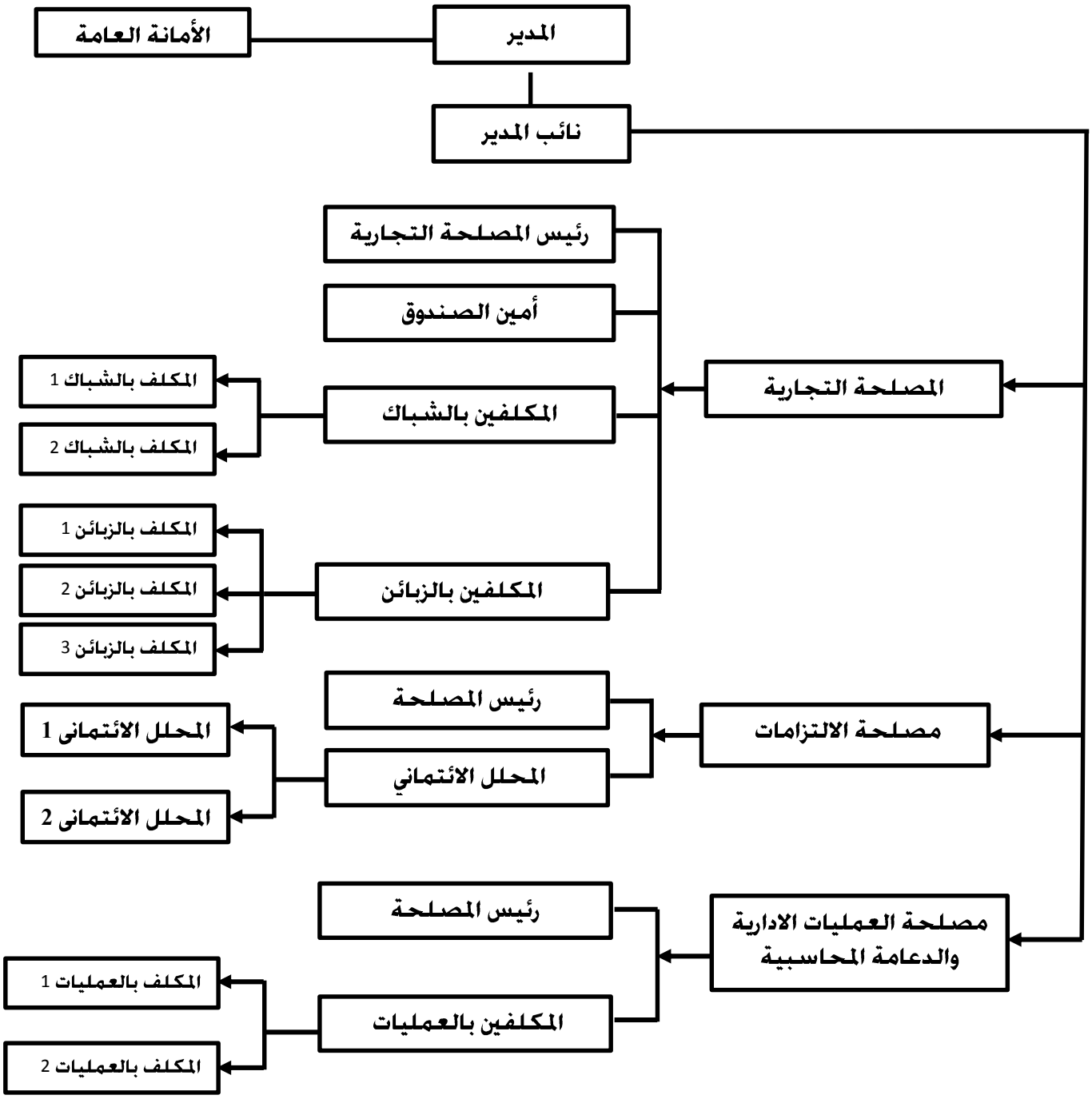
تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة سنة 1978 التي تحمل الرمز 366، والمسجلة في المركز الوطني للسجل التجاري تحت سجل رقم 00 ب 0013829 بتاريخ 2000/12/24 وتم تعديله في 22 /2018/04 ويحمل رمز النشاط رقم 103 612 حسب مدونة الأنشطة التجارية.[2]

[1] – http://www.apn.dz/AR/images/j-p-com-finance-04-04-2018/documents/metref-rachid-pdg-cnep-banque-ar.pdf, 28/05/2019, 10.25.45.

[2] – https://sidjilcom.cnrc.dz , 30/05/2019 , 14.02.55.

- **الهيكل التنظيمي بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك وكالة المسيلة**

الشكل رقم (01): الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة



المصدر: من إعداد الطالبين بالاعتماد على مقابلة مع نائب مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة.*

* – تم الاعتماد على الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك – وكالة المسيلة إبتداءا من تاريخ 12 مارس 2018

الفرع الثالث: الخدمات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة.

تقوم وكالات CNEP- Banque بتقديم العديد من الخدمات يمكن أجمالها كالآتي:

1- **التوفير والاحتياط:** ويأخذ الأشكال التالية

أ- **دفتر توفير السكن:** هو حساب يتم فتحه على مستوى وكالات الصندوق لصالح كل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي، شرط أن تكون أول دفعة لا تقل عن 5.000 دج ويكون سعر الفائدة في هذا النوع من الدفاتر 1%.

ب- **دفتر توفير شعبي:** هو دفتر يفتح على مستوى وكالات الصندوق للأشخاص الطبيعيين والمعنويين تكون فيه الدفعة الأولى على الأقل 10.000 دج بسعر فائدة 2,5%.

ج- **حساب إيداع لأجل سكن:** وهو الحساب الذي يفتح لصالح العميل لدى وكالات الصندوق، يكون هذا الحساب لأجل ويتم الاتفاق على المبلغ أول إيداع وسعر الفائدة عند فتح الحساب.

2- **النشاطات البنكية:** وهي كالتالي:

أ- **حساب الصك:** يفتح للأفراد والمؤسسات غير الاقتصادية لتلبية حاجاتهم للسيولة، وهذا الحساب يجب أن يظل رصديه دائنا، أي أن الزبون لا يستطيع أن يسحب إلا ما هو موجود فعلا في رصيده، ويكون بدون فائدة ويتم إيداع 1000 دج على الأقل.

ب- **الحساب الجاري التجاري:** وهو حساب يفتح لصالح رجال الاعمال والتجاريين، يكون تحت الطلب ويمكن أن يكون مدينا أي أن صاحب الحساب يمكنه السحب أكثر من الرصيد عند حد معين متفق عليه مسبقا.

ج- **حساب** RASMALI: وهو حساب ادخار دون فوائد موجه للخواص الذين يملكون أو لا يملكون حساب توفير، ويتسم بمجانية العمليات البنكية.

د- **البطاقة البنكية:** هي تلك البطاقة التي تخول للزبون اقتناء حاجياته من السلع والخدمات دينا على أن يقوم بسداد المبالغ المتوجبة عليه للبنك (مصدر البطاقة)[1].

3- **نشاطات التمويل:** تأخذ شكلين:

أ- **تمويل الأفراد:** تقوم وكالات الصندوق بتمويل الأفراد عن طريق القروض التي تمنحها لهم كالقرض الممنوح لشراء سكن لدى الخواص أو شراء سكن ترقوي، وتصل نسبة التمويل إلى 90% من سعر

[1] – معلومات مقدمة من طرف نائب مدير الوكالة.

السكن أما التسديد فيكون في غضون 30 سنة ويمكن تمديده 06 أشهر، كما تمنحهم أيضا قرض لشراء محل تجاري أو مهني تصل نسبة التمويل فيه إلى 90% من سعر البيع أو من قيمة الكشف التقديري للأشغال ومدة التسديد تصل إلى 15 سنة.

ب- **تمويل المؤسسات:** يمنح للأشخاص الذين يمارسون نشاط اقتصادي وأنشطة الخدمات، يمولهم البنك بنسبة 70% من القيمة الاجمالية لمشاريع التأسيس، التوسيع أو تدعيم الانتاج في جميع قطاعات الأنشطة الاقتصادية.

المطلب الثاني: دراسة حالة (ملف) طلب قرض من أجل اقتناء مسكن جديد جماعي لدى مرقي عقاري

بتاريخ 2009/08/16 تقدم الزبون(X) من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-وكالة المسيلة لطلب قرض عقاري بغية شراء مسكن ترقوي جديد ذو طابع جماعي، وذلك على مستوى المصلحة التجارية وبالضبط مكتب المكلف بالزبائن، تم تقديم جميع المعلومات اللازمة من طرف المكلف بالزبائن بعد التأكد من تمويلية السكن مع إبداء موافقة أولية بخصوص طلب التمويل موضوع الاقتناء أو موضوع الشراء، في حين يتم تزويد الزبون بمكونات الملف اللازمة يعد التعرف على طبيعة القرض.

الفرع الأول: مكونات الملف:

1- طلب قرض (نموذج) يضعه البنك تحت تصرف الزبون يتم ملأه وإمضاءه من طرف الزبون **(أنظر الملحق رقم01)**

2- ملف إداري مشترك يطلب تقديمه من طرف الزبائن في جميع أنواع القروض الممنوحة من طرف البنك والمتمثلة في:[1]

أ- شهادة ميلاد أصلية لطالب القرض.

ب- شهادة ميلاد أصلية للزوجة إن وجدت.

ج- شهادة الحالة المدنية للحالة العائلية للمتزوجين.

د- شهادة الحالة الفردية لغير المتزوج.

هـ- نسخة من بطاقة الإقامة الخاصة بالملفات الإدارية

و- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.

[1] - معلومات مقدمة من طرف المكلف بالزبائن ، المصلحة التجارية.

ن- شهادة عمل.

ز- كشف راتب سنوي+ 03 كشوف الرواتب الأشهر الثلاثة الأخيرة التي تسبق تاريخ الطلب.

ح- صك بريدي مشطوب، أو توطين الدخل بالوكالة أو أمر بتحويل بنكي دائم.

3- وثائق متعلقة بطبيعة القرض: لدراسة ملف طلب قرض لاقتناء مسكن جديد ترقوي ذو طابع جماعي فالزبون ملزم بتقديم:

أ- قرار استفادة من سكن تساهمي مقدم من طرف المرقي العقاري صاحب المشروع وهذا في حالة الترقيات العقارية غير المباشرة.

ب- نسخة من بوليصة التأمين تثبت اكتتاب المرقي لتأمين المشروع لدى *(FGCMPI) وهو صندوق ضمان وكفالة تعاونيات الترقيات العقارية.

ج- قرار الاستفادة من دعم الدولة لاقتناء سكن جديد ترقوي ذو طابع جماعي وهذا في حالة الترقيات العقارية غير المباشرة.[1]

بتاريخ 2009/08/19، تقدم نفس الزبون على مستوى نفس المصلحة سالفة الذكر مزودا بالملف المطلوب من أجل إيداعه لدى المكلف بالزبائن، هذا الأخير بعد الاطلاع على الملف والتأكد من موثوقية الملف، وقابلية استلامه من خلال تأشيرة جميع الوثائق المطلوبة على وكشف المتابعة والمراقبة **(أنظر الملحق رقم 02)**، والذي يتم إمضاء من طرف المكلف بالزبائن، بعدها يزود الزبون بوصل إيداع ملف قرض يحمل البيانات التالية:

- الوزارة الوصية.
- البنك الممول (CNEP- Banque).
- اسم الوكالة (وكالة المسيلة).
- بيان الوصل(وصل إيداع ملف قرض).
- اسم ولقب طالب القرض.
- طبيعة القرض. **(أنظر الملحق رقم 03)**

* FGCMPI: Fond de garantie et de la caution mutuelles de la promotion immobilière.

[1] - معلومات مقدمة من طرف المكلف بالزبائن، المصلحة التجارية.

وبعدها يقوم المكلف الزبائن، بتحويل ملف القرض على مستوى مصلحة أخرى تدعى مصلحة القروض والالتزامات وبالضبط على مستوى المحلل الائتماني، بعد الاطلاع على ملف الزبون يقوم المحلل الائتماني بعدة خطوات لهذا الملف.

الفرع الثاني: الخطوات المتبعة للملف:

1- الخطوة الأولى: يتم تسجيل طلب القرض في سجل منصوص عليه بتعليمات قانونية يدعى سجل طلب القرض.

2- الخطوة الثانية: دراسة الملف تلزم المحلل الائتماني على القيام بقراءة شاملة ودقيقة من اجل معرفة التركيبة المالية التي تسمح بها النصوص والتنظيمات والتعليمات القانونية سارية المفعول للبنك، والتي تحدد في هاته الحالة:[1]

أ- الوظيفة: الزبون (X) موظف ببنك عمومي- مكلف بالأمانة-

ب- تاريخ الازدياد: 1974/08/20.

ج- الدخل الشهري: 20.297,29 دج

د- الدخل القرض المطلوب: 1.045.000 دج

هـ- موضوع التمويل: اقتناء مسكن جديد جماعي لدى مرقي عقاري يتمثل في شقة (F4) الواقعة بمشروع إنجاز 42 مسكن ترقوي اجتماعي تساهمي (بالمسيلة) بصيغة البيع على المخطط لصاحبها مؤسسة للبناء العقاري ببلدية المسيلة، حيث الشقة الخصائص التالية:

- الطابق الثاني.
- رقم الباب 04.
- المساحة: 89,85 م^2
- العمارة رقم 01.
- مبلغ السكن أو قيمة السكن: 1.950.000,00 دج

المبلغ المدفوع لمؤسسة البناء العقاري: 405.000,00 دج

- مبلغ الاستفادة من الصندوق الوطني للسكن: 500.000,00 دج **(أنظر الملحق رقم04)**

[1] - معلومات مقدمة من طرف المحلل الائتماني، مصلحة الالتزامات.

3- الخطوة الثالثة: في هذه الخطوة يتم إعداد جميع الوثائق التقنية بناء على ما تم تجميعه من بيانات في الخطوات السابقة بغية تحديد تركيبه مالية نهائية تجسد أو تترجم في شكل قرار منح قــرض Decision (D'octroi de crédit)، وتتمثل هذه الوثائق التقنية فيما يلي:

أ- البحث حول الزبون ضمن البطاقية الوطنية للقروض مما يؤكد أن الزبون لم يستفيد من قروض أخرى لدى البنك المعني، أو البنوك الأخرى أو عكس ذلك، وكذلك الأمر بالنسبة للزوجة إذا كان طالب القرض متزوجا

ب- إعداد بطاقة تقنية تتعلق بدراسة ملف قرض موجه للخواص **(أنظر الملحق رقم 05)**

ج- إعداد بطاقة تقنية للقروض من خلال حجر وإدخال جميع البيانات السابقة على مستوى تطبيق آلي (Simulation De Crédit)* والتي من خلالها يتم تحديد مبلغ القرض الممنوح في هذه الحالة ومدة القرض معدل الفائدة المطبق والاستحقاق الشهر، الواجب دفعه، وفي هذه الحالة محل الدراسة تبين أن:

- قابلية القرض: 971.000,00 دج.
- مدة القرض: 30 سنة (360 شهر).
- مدة الإرجاء: 06 أشهر.
- مدة التسديد: 354 شهر.
- معدل الفائدة: 5,75%
- الاستحقاق الشهري الواجب دفعه من طرف الزبون هو 6275,54 دج، بما في ذلك التأمين على الحياة والمقدر 572,89 دج. **(انظر للملحق رقم 06)**

4- الخطوة الرابعة: كل طلب قرض يتم إيداعه على مستوى الوكالة وبعد إعداد جميع الوثائق المذكورة في الخطوات السابقة، يتم تقديمه إلى لجنة القرض الوكالة (CCA)* من أجل اتخاذ القرار النهائي، والذي عادة يتنوع بين(03) قرارات هي:

أ- حالة الرفض: يتم رفض طلب الفرض من طرف (CCA) في حالة وجود سبب موضوعي يندرج ضمن الأسباب التي تنص عليها التنظيمات والتعليمات الداخلية للبنك.

ب- حالة تأجيل الدراسة: يتم تأجيل الدراسة للملف في حالة وجود سبب موضوعي تنص عليه التعليمات والتنظيمات الداخلية للبنك.

---

* - Simulation De Credit : هي تركيبة مالية أولية قبل الموافقة عليها من طرف أعضاء لجنة القرض.

*- CCA : Commuté de Crédit d'Agence.

وفي هاتين الحالتين المذكورتين أعلاه يتم إبلاغ الزبون أو إشعاره كتابيا بعد التأكيد على ذكر أسباب الرفض أو التأجيل.

ج- حالة قبول القرض: وهي الحالة التي نحن بصدد دراستها، حيث تم قبول طلب القرض من صاحبه (x) بالتركيبة المالية المذكورة آنفا متمثلة في منح قرض بمبلغ 971.000,00 دج، لاقتناء سكن تساهمي ترقوي جديد لمدة 30 سنة بمعدل 5,75% سنويا مع مدة إرجاء تقدر بـ 06 أشهر.

وفي هذه الحالة أيضا يتم إعداد محضر لجنة القرض الوكالة(CCA) والمكون من:

- رئيس اللجنة وهو مدير الوكالة.
- عضو 1 مكلف بأمانة القرض: رئيس مصلحة القرض.
- عضو 2 ممثل عن رئيس مصلحة التحصيل.

يحتوي هذا المحضر على قائمة اسمية للملفات المقبولة والمؤجلة بالإضافة إلى قائمة اسمية للملفات المرفوضة، حيث يتم إمضاء هاته الأخيرة من طرف جميع أعضاء لجنة القرض بما فيها رئيس اللجنة مع إبداء الرأي المبرر أو المدعم، مع ذكر تاريخ وساعة إقفال المحضر، وبعدها يتم تحويل جميع الملفات موضوع اللجنة إلى المصلحة المعنية على مستوى المحلل الائتماني.

5- الخطوة الخامسة: يتم إعداد الوثائق اللازمة للملفات المذكورة في محضر اللجنة سواء المرفوضة المؤجلة والمقبولة وهذه الوثائق هي:

- **حالة الرفض أو التأجيل:** يتم إرسال أو إشعار الزبون بالرفض أو التأجيل مع الإشارة إلى إمكانية حق الزبون في الطعن.

- **حالة القبول:** بالنسبة لهذه الحالة يتم إعداد إشعار للزبون بقبول القرض يحمل جميع الشروط المتفق عليها من مدة، ومعدل الفائدة **(أنظر الملحق رقم 07)**، حيث أن إعداد قرار منح القرض يحمل نفس الشروط المذكورة في الإشعار الموجه أو المرسل للزبون **(أنظر الملحق رقم 08)**.

وبعدها يتم إعداد جميع الوثائق التعاقدية الواجب إبرامها مع الزبون والتي تعتبر بمثابة دخوله في علاقة مع البنك نذكر منها:[1]

- إعداد اتفاقية القرض.

[1] – معلومات مقدمة من طرف نائب مدير الوكالة.

– نموذج طلب الانخراط في التأمين عن الحياة، حيث أن المؤسسة عادة ما تكون متعاقدة مع البنك، ونذكر في هذه الحالة مؤسسة CARDIF الجزائر.

– إعداد ترخيص بالاقتطاعات الشهرية من حساب الزبون.

6– الخطوة السادسة: تحويل الملف على مستوى المكلف بالزبائن من أجل ضبط موعد مع الزبون لأجر إمضاء وتسجيل جميع الوثائق التعاقدية السالفة الذكر.

7– الخطوة السابعة: يقوم المحلل الائتماني في بتسجيل القرض محاسبيا على مستوى نظام المعلومات الخاص بالبنك المقرض بناءا على اتفاقية القرض المبرمة بين الطرفين [البنك – الزبون] والتي تدخل حيز التنفيذ إبتداءا من تاريخ إمضاءها من طرف الزبون وقبوله جميع الشروط المدرجة في الاتفاقية، بما في ذلك الشروط العامة والخاصة منها **(أنظر الملحق رقم 09)**

بعد التسجيل المحاسبي يتم الحصول على بيان يوضح العملية المحاسبية للملف لموضوع الدراسة كالتالي:

ح/ 902040		//			
	ح/ 902940	مقابل الالتزام بقرض	971.000,00		
		حساب الالتزام بقرض للموفرين			971.000,00

مع إعطاء رقم محاسبي للملف في هذه الحالة الرقم:(328 000000)

والقراءة المالية للعملية المحاسبية تتجسد في أن البنك قد تعهد بوضع مبلغ قدرة 971.000,00 دج تحت تصرف الزبون محل الدراسة.[1]

8– الخطوة الثامنة: تعبئة القرض الملتزم (المتعهد به) من طرف البنك في حساب الزبون المعني وفق الشروط المنصوص عليها في اتفاقية القرض.

تجدر الإشارة أنه وقبل كل عملية تعبئة يتم إعداد أمر بتعبئة القرض يحتوي على:

– رقم الملف، صاحب القرض(المقترض).

– مبلغ القرض، عدد الأقساط الواجبة التعبئة.

[1] – معلومات مقدمة من طرف المكلف بالعمليات، مصلحة العمليات الادارية والدعامة المحاسبية.

– رقم حساب المقترض.

– بطاقة أو توصيفات تقنية خاصة بالعقار موضوع القرض، هذا الأمر يتم إمضاءه من طرف رئيس مصلحة القروض وممثل الهيئة المقرضة (مدير الوكالة، أو نائب مدير الوكالة).[1]

التسجيل المحاسبي لعملية تعبئة القرض يمكن المحلل الائتماني للحصول على بيان يوضح ما يلي:

أ–

ح/ 902940		//			
	ح/ 902040	حساب الالتزام بقرض للموفرين	971.000,00		
		مقابل الالتزام بقرض		971.000,00	

ب–

ح/ 204000		//			
	ح/ 220140	حساب قرض للموفرين	971.000,00		
		حساب الزبون		971.000,00	

أ: القراءة المالية للعملية المحاسبية تبين أن البنك قد رصّد كل من الحسابين التعهد أو الالتزام (engagement) بمبلغ القرض المتعهد به للزبون.

ب: القراءة المالية المحاسبية هي وضع مبلغ التعهد فعلا تحت تصرف الزبون مع جعل حساب التسديد(ح/204000) مدينا بمبلغ القرض، وحساب الزبون (ح/220140) دائنا.

وبعدها يتم تحويل المبلغ المعبأ إلى حساب المرقي، وفي هذه الحالة يتم وإعطاء بتحويل من طرف الزبون، أي بتحويل المبلغ المعبأ ومبلغ المساهمة الشخصية إلى حساب المرقي(البائع).[2]

[1] – معلومات مقدمة من طرف نائب مدير الوكالة.

[2] – معلومات مقدمة من طرف المكلف بالعمليات، مصلحة العمليات الادارية والدعامة المحاسبية.

9- الخطوة التاسعة: دخول القرض في مرحلة التحصيل مع إعداد جدول الاستهلاك، حسب ما تنص عليه شروط البنك، فإن الدخول في مرحلة التحصيل يكون بعد انقضاء فترة الإرخاء (06 أشهر)، أو قبل انقضاء هذه الفترة بطلب من الزبون.

بتاريخ 2010/05/05 تقدم الزبون إلى البنك بطلب الشروع في تسديد القرض الممنوح له وذلك قبل استيفاء مرحلة الإرخاء، مع العلم أن البنك قد تلقى تعليمة تنص على مراجعة معدلات الفائدة لفئة القروض (الحالة محل الدراسة) إلى معدلات متساوية مدعمة من طرف الخزينة لتصل إلى 1% سنويا وذلك بأثر رجعي ابتداءا من تاريخ 14 مارس 2010، وبما أن الزبون معنى بالمراجعة فقد تم دراسة طلب الزبون للشروع في التسديد وفقا للشروط الجديدة المنصوص عليها في التعليمية (**أنظر الملحق رقم10**).

وتطبيقا للتعليمية الجديدة المتعلقة بمراجعة معدلات الفائدة لهذه الفئة من القروض قام البنك بإعداد شهادة مراجعة معدل الفائدة للزبون المعني (**أنظر الملحق رقم 11**)، مع إعداد ملحق تعديلي يتضمن التغييرات الجديدة المتعلقة بمعدل الفائدة مع بقاء جميع بنود الاتفاقية دون تغيير، وتم إمضاءها من طرف البنك والزبون (**أنظر الملحق رقم 12**).

يتم بعدها إعداد جدول استهلاك القرض (**أنظر الملحق رقم 13**) ومن ثم دخول المقترض في مرحلة التحصيل مع احترام جميع الشروط المتعلقة بذلك والمنصوص عليها بالاتفاقية المبرمة بينه وبين البنك المقرض، حيث وفي هذه الحالة يلتزم الزبون بتحولات بنكية مالية شهرية دائمة يتم اقتطاعها من حسابه البنكي الموطن لدخله الشهري* إلى حسابه المفتوح لدى البنك المقرض (CNEP-BANQUE) بمبلغ: 6.275,54 دج إلى غاية التسديد الكلي للقرض**.

تجدر الإشارة أنه ووفق جدول استهلاك القرض المدرج في الملحق أعلاه أن الزبون ملزم شهريا بتسديد 3.741,41 دج بما فيه قسط التأمين على الحياة نظرا لاستفادته من مراجعة معدل الفائدة المدعم من طرف الخزينة العمومية إلى غاية التسديد الكلي للقرض.

وبتاريخ 2017/02/06 تقدم الزبون إلى البنك بطلب تسديد مسبق كلي للقرض المتبقي وفقا لجدول الاستهلاك القرض مع إيداع المبلغ الواجب دفعه للتسديد الكلي في حسابه الخاص، أين قام البنك بدراسة الطلب وتطبيقا للمادة 05، البند 03 (التسديد المسبق)، الفقرة 02 (التسديد الكلي المسبق) من الشروط العامة

* - البنك الخارجي الجزائري BEA

** - المبلغ المؤشر في الأمر بالتحويل الدائم والملتزم من طرف الزبون يمثل الاستحقاق الشهري للقرض الممنوح قبل استفادة هذا الأخير من مراجعة معدل الفائدة المدعم من طرف الخزينة العمومية والمقدر بـ 1% سنويا لهذه الفئة.

للاتفاقية الأصلية للقرض تم إجراء عملية التسديد الكلي للقرض المتبقي والمقدر بـ 773.380,13 دج، والذي يمثل أصل الدين المتبقي بتاريخ الطلب **(أنظر الملحق رقم 14)**، في هذه الحالة يقدم المحلل الائتماني بتسجيل العملية محاسبيا ويتم الحصول على بيان يوضح الكتابة المحاسبية التالية:

		2017/02/15			
ح/ 220140		حساب الزبون	773.380,13		
	ح/ 204070	حساب تسديد قرض مدعم 1%		773.380,13	

بعد إجراء هذه العملية يقوم البنك بإعداد شهادة تسديد الدين، والتي تعتبر بمثابة شهادة تنهي جميع الالتزامات المالية للزبون مع البنك، وبداية لنهاية علاقة الزبون بالبنك المقرض، يليها مباشرة وبما أن جميع القروض العقارية يمنحها البنك بتأسيس ضمان حقيقي يتمثل في حصوله على رهن من الدرجة الأولى للعقار موضوع التمويل، وبعد ذلك إعداد فك الرهن مصحوب بطلب فك الرهن على العقار موضوع التمويل يرسلان إلى المحافظة العقارية مع نسخة من جدول قيد الرهن **(أنظر الملاحق على التوالي رقم 15- 16 – 17)** لإتمام إجراءات فك الرهن اللازمة، وهذه الأخيرة (رفع الضمان) تعتبر بمثابة النهاية الحقيقية لعلاقة الزبون بالبنك المقرض[1].

المطلب الثالث: دراسة حالة (ملف) طلب قرض لإنجاز ترقية عقارية

من خلال المقابلة التي أجريناها مع إطارات الوكالة فإن هذا النوع من القرض يتم منحه لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالجنسية الجزائرية ويكون حامل لسجل تجاري بصفته مرقي عقاري، حيث يندرج تحت هذا النوع من القروض(03) ثلاث منتوجات بنكية مختلفة تتمثل في:

1- قرض موجه للمرقيين العقاريين من أجل شراء قطعة أرض خاصة بإنجاز ترقية عقارية في حالة ترقية عقارية مباشرة.

للإشارة فإن هناك نوعين من الترقيات العقارية وهي الترقية العقارية المباشرة، والترقية غير المباشرة (في شكل ترقوي تساهمي).

2- قرض موجه للمرقيين العقاريين من أجل تهيئة قطعة أرض لإنجاز ترقية عقارية.

3- قرض موجه للمرقيين العقاريين من أجل إنجاز ترقية عقارية.

[1] – معلومات مقدمة من طرف نائب مدير الوكالة.

ومن خلال ما تقدم ذكره، وتبعا للمقابلة التي أجريناها جمع إطارات مؤسسة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك- وكالة المسيلة ونخص بالذكر نائب مدير الوكالة، فإن هذا النوع من القروض تشرف عليه مديرية خاصة تابعة للمديرية العامة وبالضبط المديرية العامة بالنيابة للقروض تنطوي تحتها مديرية الترقية العقارية (DPI).

تجدر الإشارة ونظرا لأهمية هذا النوع من القروض وما توليه الدولة لاهتمام لقطاع السكن فإننا سنتناوله بشيء من التفصيل كالآتي:

الفرع الأول: ماهية قرض الترقية العقارية:

يعبر نشاط الترقية العقارية عن مجموع الأعمال المتعلقة بـ: (الانجاز - التهيئة - الترميم)، وهي منفعة عقارية موجهة للبيع أو الايجار (الكراء).

وأما عن المرقي العقاري فهو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية كما هو موضح في تعريف نشاط الترقية العقارية اعلاه ويسمى مرقي عقاري.

- **مفهوم قرض الترقية العقارية:**

قرض الترقية العقارية هو ذلك المبلغ المالي الموضوع من طرف مؤسسة مالية والموجه في العموم إلى انجاز عملية أو عدة عمليات تدخل في أطار نشاط الترقية العقارية **(أنظر الملحق رقم 18)**.

الفرع الثاني: مكونات الملف:

بتاريخ 2008/06/02 تقدمت مؤسسة ترقية عقارية لصاحبها(x) إلى الوكالة بطلب قرض لإنجاز ترقية عقارية متمثلة في إنجاز 42 مسكن جماعي ترقوي تساهمي ببلدية المسيلة، المقابلة التي أجراها صاحب الترقية العقارية مع المكلف بالزبائن أسفرت عن قبول مبدئي لتمويل هذا المشروع والذي يجب أن يترجم في شكل ملف يتم تقديمه من طرف صاحب أو مسير المؤسسة للدراسة، وبعد ذلك يقوم المكلف بالزبائن بعد موافقة المرقي العقاري صاحب المشروع على جميع الشروط المقدمة من طرف البنك وذلك فيما يخص التركيبة المالية، والضمانات، وطرق التسديد... إلخ، حيث يتم منحه قائمة تتضمن جميع مكونات الملف والتي يمكن تلخيصها في (03) ثلاث عناصر رئيسية وهي: **(أنظر الملحق رقم 18)**

1- الملف الإداري والقانوني:

- يتكون هذا الملف من الوثائق التالية:
- طلب قرض (نموذج من طرف البنك).
- القانون الأساسي للمؤسسة.
- عقد الملكية لقطعة الأرض وما أنجر عليها.
- شهادة السلبية لعدم رهن العقار موضوع التمويل وهذا في حالة الترقية عقارية مباشرة (مستخرج المخطط العقاري).
- كشف الضرائب (مصفى).
- شهادة أداة المستحقات بالنسبة لصندوق التأمين على العطل الناجمة الكوارث الطبيعية (CACOBATH).
- شهادة أداء المستحقات بالنسبة لصندوق الضمان الاجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- شهادة أداء المستحقات بالنسبة لصندوق الضمان الاجتماعي للأجراء (CNAS).
- قرار تثبيت المشروع LSP – قرار ولائي–
- شهادة التعمير مستخرجة من المصالح التقنية تثبيت بأن القطعة الأرض قابلة للبناء.
- مستخرج السجل التجاري (CNRC).
- جدول البيان الوصفي* (EDD): وهو عقد أولي للسكنات أي عقد توثيقي.
- طلب البحث حول المؤسسة على مستوى مركزية المخاطر بالبنك المركزي .

2– الملف المالي:

يحتوى في مجمله على الوثائق الرئيسية والتي هي مرآة المحلل الائتماني لدراسة الجانب المالي ويمكن تلخيصها فيما يلي:

- الدراسة التقنية الاقتصادية (etude technico-économique) وتكون مستخرجة من طرف مكتب دراسات معتمد لدى البنك.
- مخطط الخزينة التوقعي (المخطط التقديري للخزينة).
- الميزان التقديري (balance prévisionnelle).
- الميزانية التوقعية.
- الميزانية المحاسبية.

*- EDD: Etat Descriptif de Division

3- الملف التقني:

يحتوى في مجمله على كل الوثائق التالية:

- رخصة البناء: توضح طبيعة الأشغال وفي هذه الحالة (حالة الدراسة)، وهي إنجاز ترقية عقارية 42 مسكن ترقوي اجتماعي تساهمي ببلدية المسيلة، حيث تستخرج رخصة البناء من المصالح التقنية للبلدية المختصة إقليميا.
- مخطط الإنجاز (رزنامة الانجاز) مستخرجة من مكتب دراسات معتمد.
- دراسة قطعة أرض (Etude Géo-technique) مستخرجة من مخبر للدراسات الجيوتقنية خاص أو عمومي.
- اتفاقية المراقبة التقنية للبناء CTC
- اتفاقية تثبت إبرام عقد للدراسة ومتابعة المشروع بين المرقي ومكتب الدراسات.
- مخطط وضعية الأشغال مستخرج من المصالح التقنية للبلدية.
- صفقة الإنجاز: وهو عقد يتم إبرامه وفق شروط محددة بين المرقي صاحب المشروع ومؤسسة إنجاز تتعهد فيها من خلال هذا العقد بإنجاز الأشغال موضوع الصفقة خلال مدة معينة يتم الاتفاق عليها مسبقا بين الطرفين – الحالة للموضوع الدراسة مدة الإنجاز فيها 18 شهر.
- تقرير الزيارة الميدانية للمشروع مستخرج من طرف مكتب الدراسات معتمد لدى البنك يوضح فيه تقدم الأشغال مع كشوف تقييمية للقيمة المنجزة والمتبقية للإنجاز، والقيمة المالية الإجمالية للمشروع (يقدم خلال مرحلة تعبئة القرض)[1].

الفرع الثالث: مرحلة دراسة الملف:

يعد تكوين الملف بجميع الوثائق المذكورة سابقا والذي تم إيداعه من طرف المرقي العقاري وبالضبط لدى المكلف بالزبائن، في حين يقوم الأخير بتسجيل طلب قرض في السجل الخاص بذلك، مع تزويد الزبون بوصل إيداع ملف يحمل المواصفات التالية: (الاسم واللقب، نوع القرض المطلوب، تاريخ إيداع الملف)، حيث يقوم المكلف بالزبائن بعدها بتحويل الملف إلى المصلحة المعنية وبالضبط لدى المحلل الائتماني من أجل المراقبة والتأكد من موثوقية وصحة المعلومات والوثائق المقدمة، يتم بعدها مباشرة ضبط جميع الوثائق في حافظة بلاستيكية خاصة لهذا النوع من القروض، حيث ترتب تبعا لأصناف الملفات الثلاثة المذكورة

[1] – معلومات مقدمة من طرف المكلف بالزبائن، المصلحة التجارية.

سابق(إداري وقانوني، مالي وتقني)، بالإضافة إلى إعداد جدول إرسال موجه إلى المديرية الجهوية بغية دراسة الملف موضوع الطلب.

للإشارة فإن دراسة الملف على المستوى الجهوي يكلل بثلاث(03) أنواع من القرارات وهي إما: الرفض أو التأجيل أو القبول، والحالة التي بين أيدينا تمت دراسة الملف على مستوى المديرية الجهوية للبنك من طرف لجنة القرض الجهوية *(CCR) ، وكُللت هذه الدراسة بإعداد محضر لاجتماع اللجنة تحت رقم 2008/05، بتاريخ 2008/06/23، مع إبداء رأي كل أعضاء اللجنة على تمويل المشروع بمبالغ متفاوتة كلٌ حسب رأيه **(أنظر الملحق رقم 19)**.

وبعد هذا الإجراء يتم إرسال الملف مع (03) ثلاث نسخ أصلية للمحضر إلى مديرية الترقية العقارية (DPI) والموجود على المستوى المركزي من أجل الدراسة واتخاذ القرار النهائي، الذي دائما وأبدا يحمل في مضمونه إما المنح أو الرفض أو التأجيل[1].

بعد دراسة الملف وتقديمه على مستوى لجنة القرض المركزية **(CCC)، حيث تم قبول الملف الخاص تمويل الترقية العقارية ضمن شروط البنك السارية المفعول، وكُلل هذا القرار بإعداد يسمى **برسالة الترخيص بقرض** ***(LAC) تحت رقم 2008/856 بتاريخ 2008/08/10، والممضاة من طرف المدير المركزي لتمويل المرقيين العقاريين.

هاته الأخيرة تحمل عدة بيانات وشروط خاصة بالقرض وتعبئته والتي تم من خلالها منح المرقي العقاري قرضا بقيمة 85.000.000,00 دج لمدة 24 شهر مقسمة إلى 18 شهر لمدة لإنجاز المشروع و06 أشهر مدة تسديد القرض بمعدل 5,75% سنويا قابلة للمراجعة تبعا لتطور شروط البنك **(أنظر الملحق رقم 20)**، يليها مباشرة عدة خطوات متبعة.

الفرع الرابع: الخطوات المتبعة للملف

1- **الخطوة الأولى:** يتم إشعار الوكالة المعنية، أي وكالة توطين المرقي (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة المسيلة) بنسخة من هذا الترخيص.

*- CCR : Commuté de Crédit Régionale.

[1] – معلومات مقدمة من طرف نائب مدير الوكالة.

**- CCC : Commuté de Crédit Central.

***- LAC: Lettre de autorisation de Crédit

2- **الخطوة الثانية:** إرسال الملف إلى المديرية الجهوية من أجل إشعار الزبون بقبول منح القرض وإعداد اتفاقية القرض التي يجب إمضاءها من طرف المرقي وتسجيلها لدى مصالح الطابع والتسجيل **(أنظر الملحق رقم 21)**.

3- **الخطوة الثالثة:** إمضاء الاتفاقية المعدة من طرف المديرية الجهوية مع التأشير على رسالة الإشعار بقبول القرض وإرسال الملف كاملا مصحوبا بجدول إرسال إلى الوكالة المعنية من أجل إتمام ما تبقى من إجراءات خاصة بشروط ومتابعة تعبئة القرض الممنوح **(أنظر الملحق رقم 22)**.

4- **الخطوة الرابعة:** عند استلام المحلل الائتماني للوكالة للملف يتم تسجيل الالتزام (التعهد) بمنح القرض محاسبيا على مستوى نظام معلومات البنك، هاته العملية تسمح بالحصول على بيان محاسبي يوضح الكتابية التالية:

ح/ 902041		//			
	ح/ 902941	مقابل الالتزام بقرض عقاري	85.000.000,00		
		حساب الالتزام بقرض عقاري			85.000.000,00

والقراءة المالية من خلال هذه العملية تبين أن البنك قد تعهد بوضع مبلغ قدره 85.000.000,00 دج في إطار انجاز ترقية عقارية تحت تصرف صاحبها المرقي العقاري للمؤسسة (X)[1].

5- الخطوة الخامسة: يقوم المحلل الائتماني قبل تعبئة القرض أي قبل وضع القرض أو أقساط منه تحت تصرف المرقي العقاري بإجباره هذا الأخير على تقديم مجموعة من الضمانات والتأمينات سبق وأن وافق عليها عند إبرام اتفاقية القرض نذكر منها:

- تأسيس رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك المقرض (CNEP - Banque) على قطعة الأرض وما سينجزها عليها.
- اكتتاب سلسلة سندات لأمر.
- اكتتاب بوليصة تأمين شامل على كافة الأخطار المتعلقة بورشة الإنجاز مع تأسيس ملحق تعويضي لصالح البنك المقرض.

[1] – معلومات مقدمة من طرف المكلف بالعمليات، مصلحة العمليات الإدارية، الدعامة المحاسبية.

الفرع الخامس: مرحلة تعبئة القرض

بعد تأسيس جميع الضمانات اللازمة يتم تعبئة القرض تبعا لوضعيات الأشغال المتقدمة، والتي يتم إنجازها من طرف مكتب دراسات معتمد في شكل تقارير خبرة ميدانية تثبت نسب تقدم الأشغال، والحالة التي بين أيدينا تم فيها تعبئة القرض والمقدر بـ85.000.000,00 دج وفق ثلاث (03) وضعيات:

- **الوضعية الأولى:** تم إقفالها بمبلغ= 21.407.028,83 دج
- **الوضعية الثانية:** تم إقفالها بمبلغ= 22.919.088,63 دج
- **الوضعية الثالثة:** تم إقفالها بمبلغ= 17.196.870,73 دج

تجدر الإشارة أنه كان من المفترض تعبئة القرض وفق أربع (04) وضعيات، حيث أن الوضعية الأولى تم تمويلها ذاتيا من طرف المرقي المقدرة بـ23.477.011,81 دج، وعلى هذا الأساس فإن التعبئة تتم للوضعيات الثلاثة(03) المذكورة أعلاه.

للإشارة أنه خلال كل عملية تعبئة يقوم المحلل الائتماني بتسجيل العملية محاسبيا ومن خلالها يتم الحصول على بيان محاسبي يبين تسجيل العملية:

الوضعية الأولى:

ح/ 902941	ح/ 902041	// حساب الالتزام بقرض عقاري >مقابل الالتزام بقرض عقاري	21.407.028,83	21.407.028,83
ح/ 204241	ح/ 220100	// حساب قرض موجه للمرقيين حساب الزبون	21.407.028,83	21.407.028,83

القراءة المالية للكتابة المحاسبية لعملية التعبئة بالنسبة للوضعية الأولى هي تعني أن البنك قد وضع فعلا تحت تصرف المرقي مبلغ من الأموال يتوافق مع مبلغ وضعية الأشغال الذي كان قد التزم به في بداية العملية المحاسبية.

وبنفس الطريقة للوضعية الثانية والثالثة يقوم المحلل الائتماني بتسجيل العملية محاسبيا.

تجدر الإشارة هنا في حالة حصول المرقي العقاري على إيرادات مالية غير متوقعة تمكنه من إتمام إنجاز المشروع ذاتيا (تمويل ذاتي) فإنه يكون غير ملزم على استهلاك جميع أقساط القرض، بمعنى آخر إن المرقي غير مجبر بالاستفادة من المبلغ الكلي للقرض الممنوح (إمكانية التنازل على قسط أو أكثر).

في هذه الحالة وحيث ان العقد شريعة المتعاقدين يلزم البنك المستفيد (المرقي العقاري) على إمضاء اتفاقية في شكل ملحق تعديلي يتم فيها تحديد المبالغ الجديدة كالتالي:

- مبلغ القرض الممنوح.
- مبلغ القسط المتنازل عنه.
- مبلغ القرض الاجمالي الواجب تسديده.

وفي حالة مماثلة يجب على المرقي تقديم طلب يوضح فيه عدم رغبته في الاستفادة من مبلغ القرض الكلي، مع توضيح الأسباب والتعهد بإتمام إنجاز المشروع في الآجال المحددة لذلك*.

مما سبق ذكره وبالتحديد في مرحلة تعبئة القرض نلاحظ أن مجموع الأقساط المعبأة للوضعية الأولى+ الوضعية الثانية+ الوضعية الثالثة = 61.522.988,19 دج، هذا بمعنى أن المرقي قد استغنى (تنازل)عن قسط والمفروض أنه القسط الأولى والمقدر بـ:23.477.011,81 دج وهذا بمحض إرادته، في هذه الحالة يقوم البنك بحساب المبالغ المعبئة يضاف إليها الفوائد الإضافية المنجرة عن كل قسط خلال مدة الإنجاز(18 شهر)، وعلى أساسها يتم إعداد جدول استهلاك ثلاثي بمدة تسديد تقدر بـ(06) أشهر كما تم الاتفاق عليه في المراحل الأولى لمنح القرض.

الفرع السادس: مرحلة التحصيل:

بما أن المرقي قد تنازل عن قسط من القرض فإنه وقبل الدخول في مرحلة التسديد يجب على المحلل الائتماني:

1- أن يحصل على طلب تنازل عن القسط (23.477.011,81 دج) مؤشر من طرف المرقي العقاري.

2- طلب الشروع في تسديد القرض الممنوح.

بعد دراسته هذين الطلبين من طرف المحلل الائتماني يتم إعداد جدول للاستهلاك آليا على المستوى نظام المعلومات الخاص بالبنك، مع إشعار الزبون بـ:

- إرسالية توضح تاريخ بداية التسديد وشروطه*.

* - الآجال القانونية: مدة الانجاز تدخل حيز التنفيذ ابتداء من إمضاء الاتفاقية: 2008/08/16.

– نسخة من جدول استهلاك القرض.

تجدر الإشارة بأن الجدول يتضمن قسطين لأصل دين تم استهلاكه يقدر بـ 72.271.610.65 دج.

بعد قبول البنك لهذه المراجعة على أساس مدة القرض (تمديد الآجال) فإنه يتم إعداد جدول استهلاك جديد وفقا للترتيبات المالية الجديدة، ويتم إعداده في (04) أربعة نسخ أصلية تتحدد كما يلي (**انظر الملحق رقم 23 و24**).

– الأقساط المعبأة = 61.522.988,19 دج

– الفوائد الإضافية المضافة لرأس المال المستهلك = 9.186.856,80 دج

– ضريبة على القيمة المضافة على الفوائد الإضافية مضاف لرأس المال المستهلك = 1.561.765,66 دج.

– نسخة تبلغ للزبون المرقي مصحوبة بإشعار بتسديد للقرض بعد مراجعته.

– نسخة تحفظ على مستوى أرشيف الوكالة (ملف الزبون).

– نسخة ترسل إلى دائرة التمويل على مستوى المديرية الجهوية.

– نسخة ترسل إلى مديرية الترقية العقارية (DPI).

والملاحظة في هذا الملف أن المرقي مرّ بفترة عسر مالي، تقدم إلى البنك من أجل تمديد آجال التسديد مرة أخرى، تمت الموافقة من طرف البنك مقابل فوائد إضافية لمدة التأجيل محسوبة على أساس أصل الدين المذكور. (**انظر الملحق رقم 25**).

* - مدة تسديد القرض هي 06 أشهر وهي مدة ثلاثية تدخل حيز التنفيذ ابتداء من انقضاء مدة انجاز الأشغال (18 شهر).

المبحث الثاني: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة في تمويل الترقية العقارية

لعل من أهم التسميات التي أطلقت على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك–، والتي كرست الطابع الخصوصي لهذا البنك من حيث ما يقدمه من منتجات بنكية ألا وهي بنك العقار Banque De L'immobilier.

إن ما يقدمه هذا البنك من منتوجات خاصة في منحه قروض لتمويل قطاع السكن جعله في ريادة البنوك الممولة للعقارات، ناهيك عن تلك التي تولي لها الدولة اهتمام كبيرا في مخططاتها التنموية ونخص بالذكر هنا تمويل الترقية العقارية.

إن تمويل الترقية العقارية بشقيه من طرف البنك محل الدراسة والمذكورين في المبحث الأول في فصل الدراسة التطبيقية أجبرنا على التقرب من إطارات الوكالة وطلب معلومات رقمية باعتبار البنك يقوم بإعداد إحصائيات دورية (شهرية، فصلية وسنوية)، هذه الإحصائيات تصب في مجملها حول الوساطة البنكية، حيث ما أردنا إيصاله للقارئ من كلمة وساطة بنكية أن البنوك تقوم أساسا على ما تحققه من ربحية من خلال الوساطة المالية التي تلعبها كمتعامل في الاقتصاد الوطني، وكان لنا ذلك حيث تم تزويدنا بقوائم مالية تتمثل غالبها فيما يلي:

- مبلغ الالتزامات المتعهد بها من طرف البنك في شكل قروض للسنوات 2001 إلى غاية 2018.
- عدد الالتزامات المتعهد بها يساوي عدد الملفات الممنوحة.
- مبلغ الالتزامات الموضوعة تحت تصرف الزبائن أي المبالغ المعبئة للسنوات 2001 إلى غاية 2018.

حيث أنه وقد تم استلام هذه المعلومات في شكل نسخ لا تحمل الطابع الرسمي للبنك أي غير مؤشرة وغير مختومة، فإنه تم تبويب هذه البيانات وإعدادها في شكل قيم جدولية مع الاعتماد على فترات سنوية.

تجدر الإشارة هنا أن في دراستنا هذه اعتمدنا على معيار منح القروض بناء على معدلات الفائدة المطبقة من طرف البنك حيث قسمنا المعلومات بعد تبويبها إلى فترتين رئيسيتين بغية منا في إبراز دور دعم معدلات الفائدة من طرف الخزينة العمومية في حجم القروض الممنوحة والموجهة لتمويل قطاع السكن وتمت كما يلي:

- عدم وحجم القروض الممنوحة من طرف البنك الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد للفترة من 2001 إلى 2009 (مرحلة ما قبل الدعم).
- عدد وحجم القروض الممنوحة من طرف البنك الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد للفترة من 2010 إلى 2018 (مرحلة ما بعد الدعم).

المطلب الأول: عدد وحجم القروض الممنوحة من طرف البنك الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد للفترة من 2001 إلى 2009

في هذا الجزء الأول من الدراسة أردنا أن نبين من خلال ما زودنا به من معلومات حول دور البنك محل الدراسة في تمويل الترقية العقارية، خاصة وأن البنك يولي أهمية قصوى في تمويل كل ما هو ذو طابع ترقوي بجميع صيغه وأنواعه من سكنات ترقوية إما جاهزة، أو بيع على التصاميم.

مع العلم أن البنك محل التربص يطبق معدلات فائدة حسب المعايير التالية:

- الموفر حامل دفتر توفير سكن: جميع القروض تمنح له بمعدل تفاضلي 5.25% سنويا.
- حامل دفتر توفير شعبي: جميع القروض تمنح له بمعدل تفاضلي 5.75% سنويا.
- الزبائن غير الموفرين: تمنح لهم جميع القروض بمعدل 6 % سنويا.

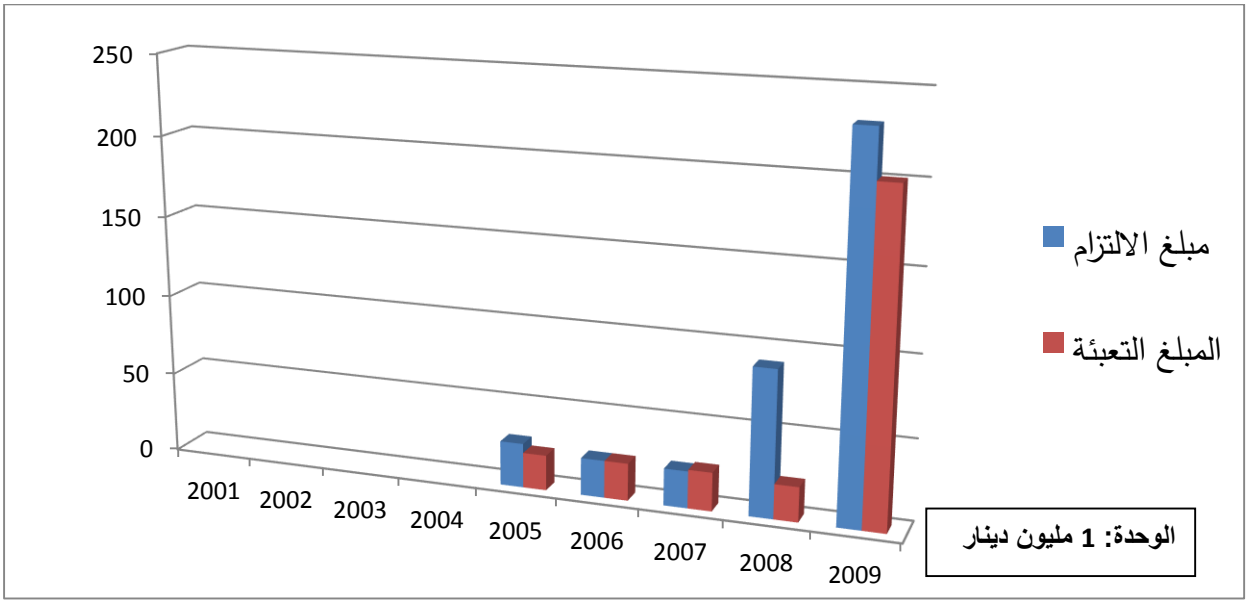
حيث قمنا بحصر ما أنجزه البنك من خلال هذه الفترة في الجدول رقم (01) الموضح أدناه:

الجدول رقم (01): عدد وحجم القروض الممنوحة من طرف CNEP –Banque – M'sila الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد (2001– 2009)

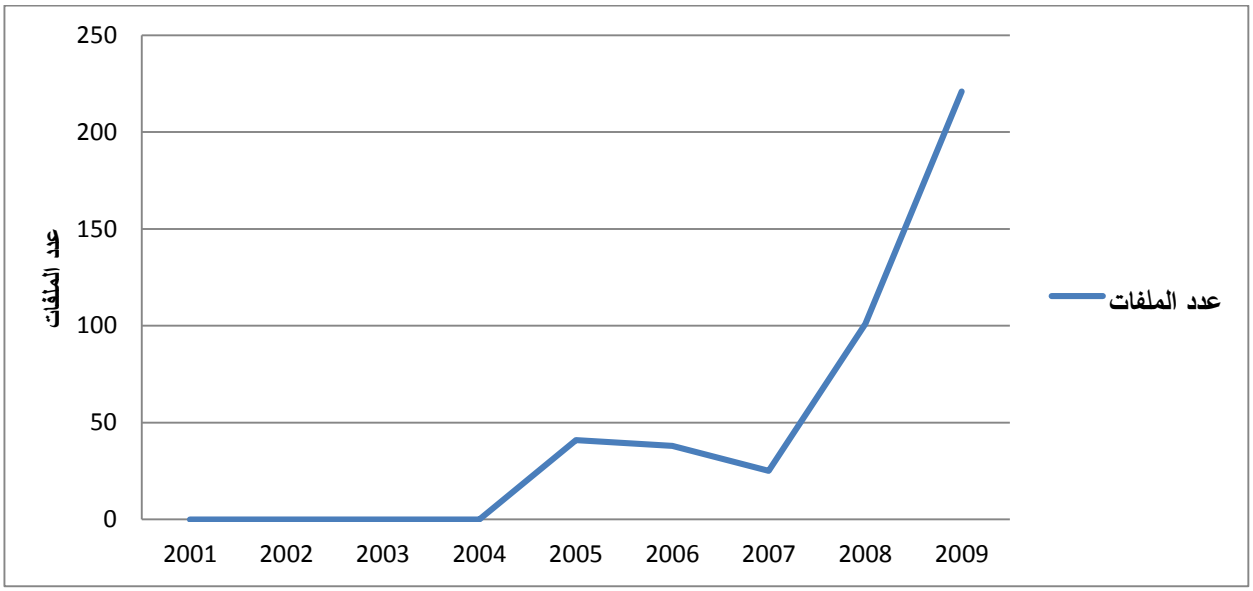
السنة	مبلغ الالتزام (دج)	مبلغ التعبئة (دج)	عدد الملفات
2001	لا شيء	لا شيء	لا شيء
2002	لا شيء	لا شيء	لا شيء
2003	لا شيء	لا شيء	لا شيء
2004	لا شيء	لا شيء	لا شيء
2005	27.471.885,80	21.818.885,80	41
2006	23.050.000,00	23.061.000,00	38
2007	22.840.000,00	23.850.000,00	25
2008	90.306.0149,73	21.521.200,00	101
2009	230.575.500,00	200.719.010,73	221
المجموع	**394.243.435,53**	**290.970.096,53**	**426**

المصدر: من إعداد الطالبين اعتمادا على قوائم مالية CNEP –Banque , document interne

الشكل رقم (02): رسم بياني يوضح مبالغ الالتزام ومبالغ التعبئة للفترة من 2001- 2009



الشكل رقم (03): منحنى بياني يوضح عدد الملفات الممنوحة خلال الفترة 2001-2009.



يوضح الجدول أعلاه ما تم إنجازه من طرف البنك في شكل قروض تم منحها على طيلة فترات زمنية مختلفة وبشروط سَنَها البنك ووضعها قابلة للمراجعة إن اقتضت الضرورة إلى ذلك.

ما يوضحه الجدول من أرقام تتمثل في مبالغ مالية وضعها البنك تحت تصرف الزبائن للسنوات 2001- 2009، في حين تقابلها عدد الملفات المقبولة، وتجدر أن نشير هنا أن كل التزام يُعد بملف والملف يعد كذلك بسكن، وإذا اعتبرنا أن الجدول يحتوي على ثلاث أعمدة فإن العمود الثاني (مبالغ التعبئة) يمثل ما وضعه البنك فعلا تحت تصرف الزبائن، بلغة مالية أدق من ذلك فهو يمثل الخروج الحقيقي للأموال

والموجه في مجمله إلى تمويل قطاع السكن في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد، فالقيم الجدولية للسنوات 2001-2002-2003-2004، هي قيم صفرية بمعنى أن البنك لم يقيم بدراسة أي ملف في هذا الإطار، إنّ دّل على شيء إنما يدل على عدم قبول الزبون لشروط البنك والتي من بينها ارتفاع معدلات الفائدة المطبقة على هذا النوع من القروض، أو عدم وجود برامج سكنية في هذا الإطار (إطار الترقية العقارية)، سواء لدى المرقيين العقاريين الخواص أو العموميين والتي من شأنها أن تسمح للزبون بالتقدم للبنك وطلب هذا النوع من القروض.

بالنسبة للسنوات من 2005 إلى 2007 نلاحظ أظن هناك عدد معتبر إلى حد ما من الملفات التي تم دراستها وقبولها من طرف البنك، في حين يشكل منحنى الملفات المدروسة لهذه السنوات المشار إليها منحنى تنازلي، حيث قام البنك بتمويل 41 ملف خلال سنة 2005 بمبلغ 27.471.885,80 دج ليتراجع في سنة 2007 بـ 16 ملف أي بمبلغ 22.840.000,00 دج هذا إن دّل على شيء إنما يدل أن هناك قبول نسبي من طرف الزبائن للبنك المعني من أجل طلب قروض لتمويل سكن في هذا الإطار، في حين أن الدولة قد ساعدت على خلق برامج سكن ترقوية تم تشجيعها بكيفيات متعددة ومختلفة.

ما يمز قيمنا الجدولية هو الارتفاع غير المسبوق مقارنة بالسنوات السابقة في عدد الملفات الممولة من طرف البنك محل الدراسة، بصرف النظر عما يقدمه البنك من شروط ومعدلات تفاضلية فإن هذا إن دّل على شيء إنما يدّل على أن التدخل الحكومي كان له دور بارزا في خلق برامج سكنية (ترقوية) وهذا ما شهدناه خلال الفترتين 2008-2009، ونعزز طرحنا هذا بأن البنك قدم تمويل 101 ملف خلال سنة 2008 بمبلغ 90.306.049.73 دج، في حين تم تمويل 221 ملف في السنة الموالية بمبلغ 230.575.500,00دج.

تجدر الإشارة أن جل البرامج السكنية ذات الطابع الترقوي بصيغتها المختلفة تم تثبيتها من طرف مديريات السكن لولاية المسيلة خلال الفترات 2007-2008 فما فوق.

المطلب الثاني: عدد وحجم القروض الممنوحة من طرف البنك الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد للفترة من2010 إلى غاية 2018.

يجدر التنويه أنه خلال هذه المرحلة من مارس 2010 إلى يومنا هذا أرادت الدولة ودائما في إطار تشجيع قطاع السكن أن تحدث قفزة للمضي قدما في تطوير هذا التطوير هذا القطاع، فتم إدخال تغييرات في السياسة المالية لعلَّ أهما إصدار المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 2010/03/10 والمحدد للمستويات المختلفة وطرق دعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنك محل الدراسة وكذا البنوك الأخرى بغية الحصول على سكن ترقوي جديد.

بتاريخ 2010/05/04 قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك- وكالة المسيلة بإصدار قرار تنظيمي رقم 2010/1244 (**أنظر الملحق رقم 10**)، والذي من شأنه أن جاء مترجما لما نص عليه المرسوم التنفيذي السابق الذكر، حيث حدد طرق وشروط تطبيق معدلات الدعم المطبقة على القروض من أجل اقتناء سكن ترقوي جماعي جديد وذلك في نص مادته الأولى، أما في المادة الثانية منه وبالضبط ما أسماء تحت عنوان مجالات تدخل البنك فقد بيّن هذا القرار أن الدعم لمعدل الفائدة يكون قابلا للتطبيق على القروض الرهنية التالية:

- القروض الرهنية من أجل اقتناء سكنات جديدة لدى مرقي عقاري ذات طابع جماعي بصيغه المختلفة (جاهز أو بيع على التصاميم).

لعل من أهم ما جاء به هذا القرار التنظيمي 2010/1244 هو ما أفصح عنه صراحة لا مضمونا في مادته الثالثة تحت عنوان دعم معدل الفائدة، والذي تم من خلاله توضيح جميع المستويات التي تستفيد من هذا الدعم حيث:

- يتحمل المدين (المستفيد من القرض) معدل الفائدة حدد بـ1% وهذا إن كان دخله الشهري الصافي أقل أو يساوي ستة(06) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون(SNMG).
- يتحمل المدين (المستفيد من القرض) معدل الفائدة حدد بـ 3% وهذا إن كان دخله الشهري الصافي أكبر من ستة (06) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل تماما من اثنى عشر (12) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون.

إن معدل الفائدة الذي تتحمله الخزينة العمومية من جراء دعمها لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض المعنية المشار إليها أعلاه يمثل ذلك الفارق بين معدل الفائدة التفاضلي للبنك ومعدل الفائدة الذي يتحمله المدين الرئيسي.

وعلى سبيل المثال فالبنك محل الدراسة يقوم بمنح قروض في هذا الإطار بمعدلات تفاضلية تقدر بـ 6%، فلو أخذنا حالة الدعم الأولى (1%) فإن الزبون يتحمل معدل فائدة يقدر بـ 1% والفارق المسجل بين (6%−1%=5%) تتحمله الخزينة العمومية في إطار هذا الدعم لمعدلات الفائدة، وكذلك الشأن بالنسبة للحالة الثانية(3%) فإن الزبون يتحمل معدل فائدة 3% والفارق المسجل بين (6%−3%=3%) تتحمله الخزينة العمومية في إطار هذا الدعم لمعدلات الفائدة.

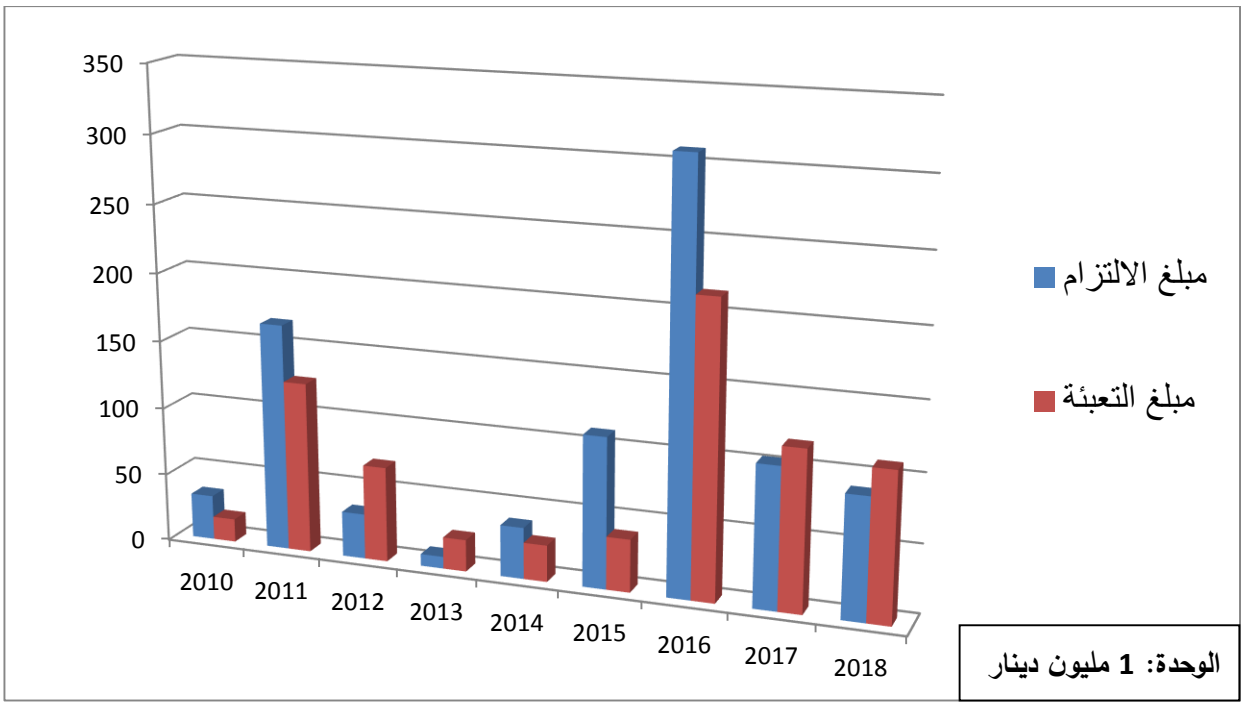
بعيدا عما يحمله هذا الموضوع أي دعم معدلات الفائدة من شق نظري لابأس به فإن ذلك لم يَحُول بيننا وبين التقرب دائما وأبدا من مصالح وإطارات الوكالة في مقابلات دورية تم من خلالها تزويدنا كما أشرنا سابقا بيانات وقوائم مالية نؤكد على عدم رسميتها في الجانب الشكلي فقط، والجهود التي بُذلت من أجل تصنيف وتبويب هذه المعلومات في تقارير سنوية شكلت في غالبها عدد الملفات (عدد الالتزامات) التي قام البنك بدراستها وقبولها خلال فترات مختلفة خلال المرحلة المعنية من سنة 2010 إلى سنة 2018، بالإضافة إلى المبالغ السنوية لهاته الالتزامات وما يقابلها من مبالغ معبئة فهو في الأخير جدول ذو ثلاث(03) أعمدة كما يوضحه الجدول أدناه، كون أن فئة حالة الدعم الأولى (1%) هي الغالبة تماما خلال الفترة من 2010 إلى 2018 حسبما تجلى من خلال الدراسة، وعلى هذا الأساس سيتم التركيز على حالة (1%) خلال هذه الفترة.

الجدول رقم (02): عدد وحجم القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة المسيلة، بمعدل فائدة 1% في الموجهة للخواص في إطار اقتناء سكن ترقوي جديد الفترة من سنة 2010 إلى 2018.

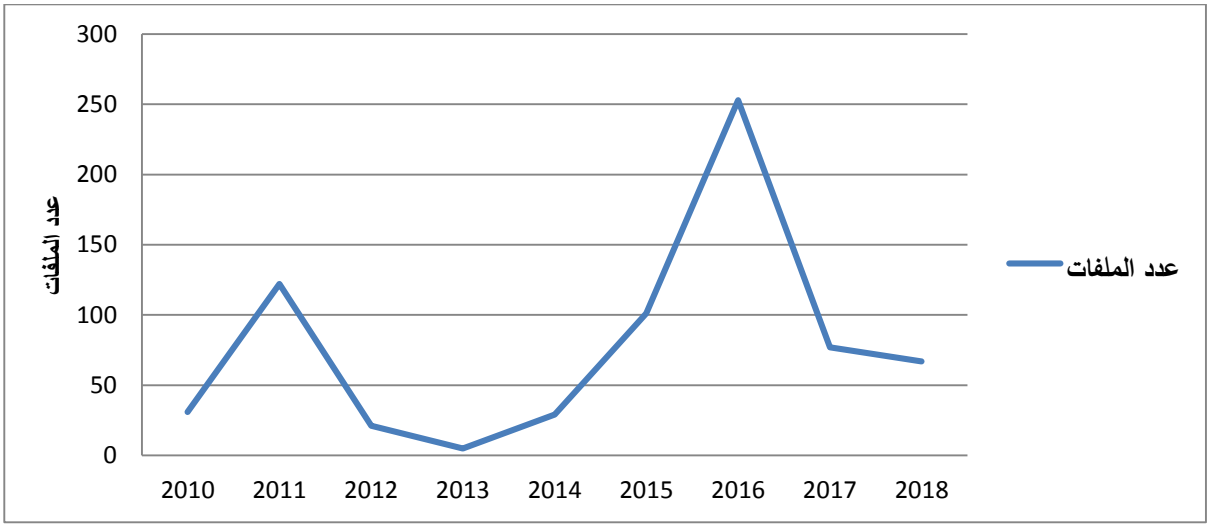
السنة	مبلغ الالتزام (دج)	المبلغ المعبئ (دج)	عدد الملفات
2010	33.030.000,00	17.103.000,00	31
2011	166.850.000,00	125.544.000,00	122
2012	33.300.000,00	69.975.000,00	21
2013	8.760.000,00	23.438.000,00	05
2014	37.813.000,00	26.906.000,00	29
2015	110.394.000,00	38.768.000,00	101
2016	309.115.000,00	214.715.000,00	253
2017	103.431.000,00	117.251.750,00	77
2018	89.334.000,00	109.300.900,00	67
المجموع	**892.327.000,00**	**743.001.650,00**	**706**

المصدر: من إعداد الطالبين اعتمادا على قوائم مالية **CNEP –Banque , document interne**

الشكل رقم (04): رسم بياني يوضح مبالغ الالتزام ومبالغ التعبئة للفترة من 2010- 2018



الشكل رقم (05): منحنى بياني يوضح عدد الملفات الممنوحة خلال الفترة 2010-2018.



من خلال القيم الجدولية سنركز على دعم معدلات الفائدة ودورها في الدفع بعجلة قطاع السكن.

تجدر الإشارة هنا أن الفرق الجوهري للمعطيات الجدولية الأولى والثانية هو الدعم المطلق لمعدل الفائدة من طرف الخزينة العمومية للقروض الممنوحة في هذا الإطار، حيث أن جميع هذه القروض التي يمنحها تم الاستفادة منها لدى البنك محل الدراسة بمعدل فائدة 1%، لكن السؤال الذي يتبادر إلى أذهاننا هو هل دعم معدلات الفائدة لهذا النوع من القروض أدى إلى الرفع من حجمها؟

القراءة المالية لعدد الملفات المدروسة من طرف البنك في إطار تمويل السكن الترقوي يوضح بأن سنة 2011 عرفت وتيرة جد معتبرة بلغت في حدود 122 ملف التي تم دراستها وتمويلها من طرف البنك، هذا إن دّل على شيء فإنما يدل على جاهزية جميع البرامج خاصة ما يتعلق بالملفات التقنية التي كانت في معظمها عالقة والتي تحررت بفضل الدولة للقضاء على عراقيل النظام البيروقراطي في شكله العام.

وبالنسبة للسنوات 2012-2013-2014، انخفض عدد الملفات المدروسة من طرف البنك في إطار تمويل الترقية العقارية (اقتناء سكنات جديدة لدى المرقيين العقاريين)، وهذا مقارنة بسنة 2011، ويعود ذلك في مجمله إلى انسداد المناطق الحضارية التي كانت قد شُغلت بنسبة عالية، بالإضافة إلى تأخر الدولة في تقديم برامج سكينة جديدة.

ومن خلال الجدول نلاحظ في سنة 2015 أن عملية معدلات الفائدة من طرف الخزينة العمومية قد أتت أُكلها، حيث قام البنك في هذه السنة بتمويل 101 ملف، ليحدث بعدها طفرة تمويلية سجلت في سنة 2016 بما يعادل 253 ملف مدروس وممول بمبلغ التزام قدر بـ: 309.115.000,00 دج، ويعود سبب هذا الارتفاع في السنتين 2015-2016 إلى:

- تحرير جميع البرامج من طرف الدولة.
- تدخل الدولة من أجل التخفيف من الملفات والوثائق المطلوبة للحد من النظام البيروقراطي في شكله العام.
- خلق ثقافة بنكية لدى المجتمع وقابلية كرسها الدعم الحقيقي للخزينة لمعدلات الفائدة وهذا ما لاحظناه في ارتفاع وتيرة التمويلات المقدمة من طرف الصندوق للتوفير والاحتياط- بنك- وكالة المسيلة في هذا الإطار.

بالنسبة لسنة 2017 سجل انخفاض أو تراجع عدد الملفات وما يقابلها من مبالغ التزام ومبالغ تعبئة، مع بقاءه شبه مستقر في سنة 2018، إنما يدُل على محدودية البرامج التي يمكن تمويلها عن طريق البنوك بتطبيق معدلات فائدة مدعمة.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تطرقنا اليه في هذا الفصل فقد توصلنا الى الدور الذي تلعبه البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية، حيث أن تمويل هذه الأخيرة يتم بصفة منتظمة وفقا لأهداف مسطرة من طرف البنك وهذه الاهداف تكون مقيدة بتعليمات وقرارات تنظيمية نظرا للمخاطر التي قد تنجم على هذا النوع من القروض، ومن خلال الدراسة الميداني تبين لنا ما يلي:

- أن هناك تسهيلات في العموم يقدمها البنك من أجل تشجيع تمويل الترقية العقارية ، وهذا لوجود ترسانة من القوانين والتنظيمات والتعليمات الداخلية التي من شأنها تحديد واجبات وحقوق وامتيازات كل من الطرفين (الطرف الممول " البنك"، الطرف المستفيد "المرقي العقاري أو الزبون الخاص") كل في مهامه، على غرار الهيكل التنظيمي الذي يتمتع به البنك الأمر الذي يجعله يكتسب خبرة وكفاءة من شأنها كذلك تشجيع الإطار التمويلي (الجانب التجاري) وبالأخص التمويل العقاري بما في ذلك الترقية العقارية، نظرا لتخصص البنك محل التربص في تمويل العقار.

- من خلال الدراسة تبين لنا أن البنوك تلعب دورا نائما قد يُفّعل بمجرد تقديم طلب التمويل، نظرا لمحدودية برامج الترقية العقارية الغير مباشرة، أو عدم رغبة المستفيدين من الترقيات العقارية في الاستفادة من القروض لإنجاز أو تهيئة هذه المشاريع قد يؤدي إلى تجميد أظرفة مالية ضخمة على مستوى الحافظة المالية لهاته البنوك مما يؤدي الى عدم بلوغ الأهداف المسطرة للبنك خلال السنة.

- على ضوء الدراسة فإن مساهمة الخزينة العمومية في دعم معدلات الفائدة لهذا النوع من القروض قد أدى الى ارتفاع وتيرة منح القروض نسبيا مقارنة بمرحلة ما قبل الدعم، غير أنها تبقى غير كفيلة أن تكون مؤشرا كافيا لفعالية النشاط البنكي، ويعود ذلك أساسا إلى ارتباط هذا المنتوج البنكي (تمويل الترقية العقارية) بجاهزية هذه البرامج السكنية ذات الطابع الخصوصي والتي تخضع لقرارات تثبيت حكومية.

الخاتمة

الخاتمة

إن الدور الذي تساهم به البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية يعتبر دورا مهما وذلك لما توفره من معلومات عن القطاع العقاري، وهذا تماشيا مع التوجه الاقتصادي والاجتماعي الجديد وذلك بإدخال رؤى جديدة تؤدي إلى تطوير وتنويع الصيغ والعروض لطالبي القروض بهدف الاستجابة لأكبر عدد من الاحتياجات.

ومن خلال ما تم التطرق إليه في الفصلين النظري والتطبيقي نحاول في هذه الخاتمة تحليل وتلخيص أهم النتائج التي توصلنا إليها وذلك استنادا على الفرضيات المطروحة سابقا من أجل تأكيدها أو نفيها، وبعد ذلك نقوم بتقديم الاقتراحات والتوصيات، ثم أفاق الدراسة وهذا باقتراح مواضيع لها ارتباط بما تم التعرض له والتي من شأنها أن تكون أرضية خصبة لبحوث مستقبلية.

أولا: النتائج (اختبار الفرضيات)

الفرضية الأولى: تمنح البنوك التجارية تسهيلات من شأنها تشجيع تمويل الترقية العقارية وفق ما تتبعه من شروط منح لهذا النوع من القروض.

إن دراستنا لملفي التمويل بشقيه سواء كان في إطار اقتناء سكن جديد لدى مرقي عقاري، أو في إطار تمويل مرقي عقاري لـ (إنجاز، تهيئة، ترميم) ترقية عقارية وبالتحديد في الفصل التطبيقي، يتضح جليا أن هناك تسهيلات في العموم يقدمها البنك من أجل تشجيع قطاع السكن بصفة عامة والترقية العقارية بشكل خاص، وهذا لوجود ترسانة من القوانين والتنظيمات والتعليمات الداخلية التي من شأنها تحديد واجبات وحقوق وامتيازات كل من الطرفين (الطرف الممول " البنك"، الطرف المستفيد " المرقي العقاري أو الزبون الخاص") كل في مهامه، على غرار الهيكل التنظيمي الذي يتمتع به البنك من مكلف بالزبائن إلى محلل ائتماني إلى رئيس مصلحة الالتزامات، الأمر الذي يجعل البنك يكتسب خبرة وكفاءة من شأنها كذلك تشجيع الإطار التمويلي (الجانب التجاري) وبالأخص التمويل العقاري بما في ذلك الترقية العقارية، نظرا لتخصص البنك محل التربص في تمويل العقار.

تجدر الاشارة على أنه وبالرغم مما تقدم ذكره إلا أن لمسنا شيئا من العراقيل والصعوبات التي قد يصادفها طالب القرض، يرجع ذلك في الأساس إلى ثقل وحجم الوثائق المطلوبة من البنك والتي لا يمكن في كثير من الأحيان الاستغناء عنها مهما حاول البنك الممول ذلك نظرا للدور الرئيسي الذي تلعبه في التحليل المالي والتجاري والتقني لملف القرض، ومن ثم التقليل من مخاطر القرض التي

قد يواجهها البنك جراء خطر عدم السداد، ناهيك عن مركزية بعض القرارات والتي قد تتطلب آجال غير خاضعة لقواعد قياسية لا يمكن في غالب الأحيان للبنك التنبؤ بها ومن ثم التقليل من مصداقية البنك اتجاه الزبون.

النتيجة: مما سبق ذكره يمكن تأكيد فرضيتنا الأولى والتي تنص على ما يلي « **تمنح البنوك التجارية تسهيلات من شأنها تشجيع تمويل الترقية العقارية وفق ما تتبعه من شروط منح لهذا النوع من القروض**».

على غرار بعض الصعوبات التي يتلقاها الزبون ونكر منها:

- حجم ملف القرض المطلوب من البنك.
- الآجال الطويلة التي تتطلبها بعض القرارات المركزية.

الفرضية الثانية: تساهم البنوك التجارية بالقدر الكافي في تمويل الترقية العقارية.

خلال جميع المحطات التي رافقتنا بإطارات الوكالة طيلة فترة تربصنا في شكل مقابلات شخصية استفهامية تبين أن جل البنوك التجارية التي تعرض منتوجاتها البنكية الخاصة بالتمويل العقاري في إطار الترقية العقارية، تحاول قدر الإمكان تقديم تسهيلات ذات خصوصية لتمويل هذا النوع من البرامج السكنية، في حين لا يمكن الجزم إطلاقا ودائما بناء على المقابلات التي تم إجرائها مع المصالح المتخصصة بأن البنوك تساهم بالقدر الكافي في تقديم هذا النوع من القروض.

تجدر الاشارة أنه خلال دراستنا لملفي القرض السابقين في المبحث الأول للفصل التطبيقي، وأنه على الرغم من استعداد البنوك (وكالة التربص) وامتلاكها لجل التشريعات التنظيمية لتمويل هذا النوع من البرامج إلا أنه هناك بعض العراقيل تحول بينها وبين النهوض بهذا النوع من التمويل نذكر منها:

- على الصعيد المحلي (وكالة التربص) هناك محدودية هذه البرامج، أو عدم رغبة المستفيدين من الترقيات العقارية في الاستفادة من القروض لإنجاز أو تهيئة هذه المشاريع قد أدى إلى تجميد أظرفة مالية ضخمة على مستوى الحافظة المالية لهاته البنوك التي من شأنها أن تلعب دورا نائما فيها قد يُفّعل بمجرد تقديم طلب التمويل.
- بالإضافة إلى تلقي البنوك إلى طلبات تمويل في هذا الإطار من شأنها أن لا تكلل بقرارات منح نظرا لعدم استيفاء ملفات التمويل التي قد تحددها وثائق جد ضرورية يصعب على المستفيد من الترقية الحصول عليها (الطابع البيروقراطي للنظام الإداري الجزائري).

النتيجة: مما سبق ذكره يمكن نفي فرضيتنا الثانية والتي تنص على « **تساهم البنوك التجارية بالقدر الكافي في تمويل الترقية العقارية** ».

الفرضية الثالثة: مساهمة الخزينة العمومية في دعم معدلات الفائدة لهذا النوع من القروض أدى إلى الرفع من حجمها ومن ثم الدفع بقطاع السكن إلى التوسع.

لاحظنا من خلال دراستنا التطبيقية وبالتحديد في المبحث الثاني للفصل التطبيقي والمتعلق بحجم القروض (الالتزامات) المخصصة من طرف البنك لاقتناء مسكن ترقوي جديد لفترتين مختلفتين، أن البنك ونظرا للخصوصية التي يتمتع بها كبنك للعقار قد ساير وتيرة منح القروض في هذا الاطار بشكل عادي وذلك في قيامه بإحدى الوظيفتين الرئيسيتين المحددة للعمل البنكي ألا وهي منح القروض في إطار نشاطه المتمثل في الوساطة المالية وذلك للفترة الأولى، مع العلم أن هذه الفترة فيما يتعلق بمتح القروض لم تعرف أي خصوصية بشأن معدلات الفائدة المطبقة آنذاك (انخفاض أو ارتفاع).

أما بالنسبة للفترة الثانية وبموجب الدعم الذي اقرته الحكومة الجزائرية بخصوص دعم معدلات الفائدة من طرف الخزينة العمومية نلاحظ أن وتيرة منح القروض قد ارتفعت نسبيا جراء هذ الامتياز المتعلق بخفض معدلات الفائدة المدينة من معدلات عادية إلى 1% و3% ، وقد تم التركيز على نسبة 1% لكونها هي الغالبة في جميع السنوات.

تجدر الاشارة بالرغم من ارتفاع وتيرة منح القروض غير أنها تبقى غير كفيلة أن تكون مؤشرا كافيا لفعالية النشاط البنكي، ويعود ذلك أساسا إلى ارتباط هذا المنتوج البنكي (تمويل الترقية العقارية) بجاهزية هذه البرامج السكنية ذات الطابع الخصوصي والتي تخضع لقرارات تثبيت حكومية.

النتيجة: مما سبق ذكره يمكن تأكيد فرضيتنا الثالثة والمنصوصة كما يلي: « **مساهمة الخزينة العمومية في دعم معدلات الفائدة لهذا النوع من القروض أدى إلى الرفع من حجمها ومن ثم الدفع بقطاع السكن إلى التوسع** ».

مع الأخذ بعين الاعتبار الصعوبات والعراقيل التي تواجه البنوك التجارية في منحها لهذا النوع من القروض، وعلى سبيل المثال لا الحصر نذكر:

- محدودية البرامج السكنية وعدم جاهزية الأخرى منها، مما يُصعب مأمورية البنوك التجارية في تفعيل هذا المنتوج البنكي.
- انسداد المناطق الحضرية والجيوب العقارية التي يمكن أن تحوي هذا النوع من السكنات.

- صعوبة الحصول على القرارات لإنجاز هذا النوع من البرامج.

ثانيا: التوصيات

- ✓ الحث على ان تلعب الدولة دورا صارما من أجل ارساء نظام رقابي يتماشى وإلزامية اتمام هذا النوع من المشاريع (الترقية العقارية).
- ✓ تكثيف الجهود بين الوزارات المتدخلة في العملية (وزارة المالية ، وزارة السكن) من أجل رفع العبء على المواطن من خلال التخفيف أو التقليص من الوثائق المطلوبة قدر الإمكان.
- ✓ من شأن البنوك الاجتهاد في تكريس مبدأ لامركزية القرارات التي تبين من خلال الدراسة أنها تشكل عائقا أساسيا في تمويل هذا النوع من المشاريع.
- ✓ العمل على سن معدلات فائدة صفرية تدعمها الخزينة العمومية دون المساس بصلابة الجهاز المصرفي والتي من شأنها الرفع من حجم القروض (مساهمة البنوك في تمويل القطاع).
- ✓ العمل على خلق منتوجات مصرفية إسلامية محضة للقضاء على النظرة الربوية للبنوك ومن ثم النهوض بهذا النوع من المشاريع، وتجدر أن نشير هنا أنا ولاية المسيلة تتمتع بوازع ديني يحول بينها وبين العملاء الاقتصاديين للحصول على قروض ربوية، وعلى سبيل المثال تطبيق صيغة المشاركة لمستثمري الترقية العقارية.

ثالثا: آفاق الدراسة

نظرا لضيق الوقت وعدم كفايته بالإضافة إلى تشعب الموضوع بمحاوره العديدة، ومن أجل فتح آفاق جديدة للبحث في هذا المجال نقترح المواضيع التالية:

- ❖ دور البنوك الاسلامية في تمويل الترقية العقارية.
- ❖ الصيغ الاسلامية في تمويل الترقية العقارية.
- ❖ أثر تطبيق صيغة المشاركة في تمويل الترقية العقارية.
- ❖ مدى تطبيق الأهداف المسطرة من طرف البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية.

إن هذا البحث يعتبر بمثابة محاولة للتعرف على دور البنوك في تمويل الترقية العقارية، ونتمنى أن نكون قد وفقنا في تقديمه بشكل لائق وبصورة مقبولة، على اعتبار أن هذا الموضوع يعرف تطورات سريعة وهامة في الحاضر والمستقبل نظرا للأهمية البالغة التي يكتسيها في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية.

قائمة المراجع

الكتب:

1. جلدة سامر، البنوك التجارية والتسويق المصرفي، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، 2009.
2. الحناوي محمد صالح، المؤسسات المالية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الاسكندرية، 1998.
3. خالد أمين عبد الله وحسين سعيد سعيفان، العمليات المصرفية الاسلامية – الطرق المحاسبية الحديثة، الطبعة الثالثة، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2015.
4. خبابة عبد الله، الاقتصاد المصرفي، البنوك الالكترونية – البنوك التجارية، السياسة النقدية، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 2008.
5. زروقي ليلى، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015.
6. سليمان أبو دياب، اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 1996.
7. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
8. الشمري ناظم محمود نوري، النقود والمصارف، دار زهران، عمان، 1999.
9. عبد الغفار حنفي، إدارة المصارف، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002.
10. القاضي هشام محمد، التمويل العقاري، طبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011.
11. لطرش الطاهر: تقنيات البنوك، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
12. منير ابراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية " مدخل اتخاذ القرارات"، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية، 1996.
13. منير إسماعيل ابو شاور وأمجد عبد المهدي، مساعدة نقود وبنوك، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
14. هندي منير ابراهيم، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية، 1996.
15. ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دائرة القضاء، أبو ظبي، 2014.
16. يوسف أحمد عبد الوهاب، التمويل وإدارة المؤسسات المالية، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2008.

المذكرات والرسائل الجامعية:

1. بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، الجزائر، 2012،2011.
2. زنوش الطاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2001.
3. زواوي فضيلة ، تمويل المؤسسات الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2008.
4. عرعار الباقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، سنة 2009.
5. نايت إبراهيم محمد ، آليات تمويل المنشآت الرياضية والمتابعة المالية لها، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 03، الجزائر، 2012.

كتب باللغة الأجنبية:

1. Guy Raymond, Crédit Immobilier, jurisclasseur : concurrence, Fasc.941- Banque crédit. Fasc. 721.2003.
2. Luc Barnet Rolland, Principes et Technique Bancaire, 24 ème édition, Dunod, France, 2006.

القوانين والمراسيم:

1. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10 ، الصادرة بتاريخ 05/03/ 1986.
2. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 2011/03/06.
3. المادة 351 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم إلى غاية القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007.
4. مرسوم تنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، متعلق بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 12، الصادرة بتاريخ 28 أكتوبر 1976.

5. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 1993/03/03.

6. مرسوم تنفيذي رقم 69/94 مؤرخ في 19 مارس 1994 ، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من مرسوم تنفيذي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 25 /1994/03.

7. مرسوم تنفيذي رقم 97 -506، مؤرخ في 29 ديسمبر 1997، يحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 77، الصادرة بتاريخ 1997/12/30

8. مرسوم تنفيذي رقم -42/98، مؤرخ في 01 فيفري 1998، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادرة بتاريخ 1998/02/02.

9. مرسوم تنفيذي رقم 142/08، مؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 14 /2008/05.

10. المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة 2012/02/26.

11. Note d'instruction CNEP-BANQUE N° 06/D.G.A/Crédit/2008, procédures de traitement des crédit aux promoteurs, 14/12/2008.

المواقع الإلكترونية:

1. http://www.apn.dz/AR/images/j-p-com-finance-04-04-018/documents/metref-rachid-pdg-cnep-banque-ar.pdf, 28/05/2019, 10.25.45.

2. https://sidjilcom.cnrc.dz , 30/05/2019 , 14.02.55.

3. موقع المواطن، "القرض العقاري"، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2019/05/04، 13.05.22، http://www.elmouwatin.dz/?Credit-immobilier

الملاحق

الملحق 01: نموذج طلب قرض

ملحق 01

DEMANDE DE CREDIT

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom: [illegible] Prénom: [illegible] Nom à l'Ile: Sexe M ☐ F ☒

Né (e) le [illegible] à [illegible] Wilaya: [illegible]

Fils (c) de [illegible] et de [illegible]

Situation familiale: Célibataire ☐ Marié (e) ☒ Veuf (ve) ☐

Adresse du domicile: [illegible]

Profession: Employeur: N° ID:

Adresse de l'employeur:

Place d'identité: N°: Délivrée: [illegible]

N° Registre de commerce: N° identification fiscale:

REVENUS

Revenu du postulant: 20 [illegible] DA Revenu du conjoint: DA Revenu des enfants: DA

Autres (à détailler): Nombre d'enfants à charge: [illegible]

CREDITS EN COURS

CNEP Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois
Crédit 1			
Crédit 2			
Crédit 3			

Remboursement à jour: DA ☐ NON ☐

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois
Crédit 1			
Crédit 2			
Crédit 3			

Remboursement à jour: DA ☐ NON ☐

NATURE DU CREDIT SOLLICITE

CREDITS IMMOBILIERS

Type de crédit: crédit immobilier pour [illegible] financement du LSP

Adresse du bien objet du crédit: [illegible] M'sila

Valeur du bien/montant devis: 1.950.000 DA Montant du crédit sollicité: [illegible] DA

Durée du prêt sollicitée: 20 ans

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

Je souhaite m'assurer contre le risque de décès et d'invalidité absolue et définitive sur le capital assuré (*) au profit de la CNEP Banque pour une quotité assurée de 100%.

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

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

☐ Souhaite renseigner un questionnaire médical.

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

(*) Le capital assuré est égal aux cartes/mouvements de multiplié par le quotité assurée.

Cadre D'Epargne, siège social, 27 rue [illegible] Hydra, [illegible]

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

Fait à M'sila le 19 Août 09

Signature

الملحق رقم 02: كشف متابعة ومراقبة الوثائق المطلوبة في ملف القرض.

ملحق 02

FICHE DE SUIVI ET DE CONTROLE

Intégrale de Prêt Hypothécaire : L.A.P

DOSS JOINTS AU DOSSIER (cochez par une croix ou mentions des initiales)

Nature de la demande : A
Acte de naissance : Demandeur : A Codébiteur : ..... Caution : .....
Copie carte identité nationale : A
Certificat de nationalité : Demandeur : A Codébiteur : ..... Caution : ..... Avaliste : .....
Relevé des intérêts sur échéance : Demandeur : ..... Codébiteur : ..... Caution(s) : .....
Attestation revenus d'intérêts : ..... Fiche familiale du salarié : .....
Rémunération salariale : Demandeur : A Codébiteur : .....
Autorisation de prélèvement : Caisse Sonacre : A CCP : .....
Promesse de vente : ..... Décision d'attribution : A
Acte de propriété terrain/logement : ..... Permis de construire : .....
Certificat d'urbanisme : ..... Certificat de conformité/achèvement : .....
Certificat négatif d'hypothèque : .....
Rapport de visite technique du bien : .....

CONSULTATIONS ECHELON : Demandeur : A Codébiteur : ..... Caution : ..... Avaliste : .....
Fiche Technique d'étude du dossier : .....

Décision de : CCA : A CAL : ..... CCU : .....
Réserves de service : .....
Réserves : Levées : ..... Non levées : .....
Décision d'octroi : A

DOCUMENTS CONTRACTUELS

Date signature de la convention de vente : 23/03/2010
Signature du titre d'achat : CNR : ..... Non : ..... Avis du titre à orire : .....
Acte de vente signé : CNR : ..... Non : .....
Règlement intérieur copropriété signé : Décideur : ..... Codébiteur : ..... Caution : .....

Inscription de l'hypothèque : OUI : A NON : .....

MODALITÉS DE PAIEMENT : Propriété du notaire : ..... Cote prélevée : A Cpte Chèque : .....

Aide CNL : Décision d'aide : ..... Versement de l'aide : .....

Rapports de visite Technique : 1er Rapp : A 2e Rapp : ..... 3e Rapp : ..... 4e Rapp : .....

1e Tranche : 28 Date : 08 DA : ..... 2e Tranche : ..... DA : .....
3e Tranche : ..... DA : ..... 4e Tranche : ..... DA : .....

Date 1e Adjudication : 05/06/10 Nom adjudicataire : GCK SA DA : Durée du prêt : 30 ans

Crédit complémentaire : ..... DA Nouvelle échéance : ..... DA

OBSERVATIONS : .....

Agence BC
Gérante
Directeur de Crédit

الملحق رقم 03: وصل إيداع ملف القرض

ملحق 03

MINISTERE DES FINANCES

CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE

Agence de Mitidja

RECEPISSE DE DEPOT D'UN DOSSIER DE PRET

NOM :

Prénom :

Catégorie de prêt : L.A.P.

Délivré le : 03/03/2010

N° 023658

CACHET ET VISA DE L'AGENCE

BEN YOUNES SOUMAIA
CHEF DE SERVICE AGENCE

الملحق رقم 04: قرار استفادة من سكن تساهمي

ملحق 04

للبنـــاء العقـــاري

EURL CONSTRUCTION

السنة أو العنوان الإجتماعي: مؤسسة ذات الشخص الوحيد بذات
المسؤولية ة الشارقة للبناء العقاري. الرأس مال الإجتماعي: 100000 دج
عنوان المؤسسة الحضرية
تاريخ بداية النشاط: 2005/10/23
ذ
ارة 09
الرقم 099
الرقم: 2006/02

المسيلة في: 2006

قرار استفادة من سكن تساهمي
بيع على المخطط (VSP)

المشروع:

أنا الممضي أسفله موسى مسير شركة الشارقة للبناء العقاري
صاحب م الحاجة ببلدية المسيلة.

أشهد بأن السيد :

اللقب: .....
الإسم: .....
المولود(ة) بتاريخ ..... : ..... المسيلة .....
مستفيد (ة) من سكن تساهمي بيع على المخطط VSP من نوع : ..... F4 .....
مساحته : 89.85م2 بالعمارة رقم : ...01... الطابق : ...02... رقم الباب: 04 / ثاني يسار
المبلغ التقديري للسكن القابل للمراجعة: 1.950.000.00 دج المبلغ المدفوع: 405.000.00 دج
الإستفادة من الصندوق الوطني للسكن : 500.000.00 دج
ملاحظة: سلمت هذه الشهادة بطلب من المعني لإستعمالها بما يسمح بها القانون.

المستفيد المسير

الملحق رقم 05: بطاقة تقنية تتعلق بدراسة ملف قرض موجه للخواص

ملحق 05

ANNEXE11

Fiche Téchnique /étude d'un dossier de crédit aux particuliers

Réseau : Sétif
Agence :M'sila 366 N°/dossier ....

1-la Demande de crédit

Catégorie de crédit : (1) **P.A.P /EP**
Demande signée ? ... **OUI** Date de la Dde **19/08/2009** Montant sollicité : **1.045.000.00 D.A**
Nom et Prénom (Acte de naissance / Demande) :
Date de naissance Aux
Domicile , **M'SILA**
Agence Bancaire : **CNEP/BANQUE** N° cpte :

2-Relevé des intérêts au 31/12/.2008

Agence ou Bureau PTT	N° Livret F.Valoir CPT/DAT Plan Epargne	Date D'ouverture (a)	INTERETS		Lien de parenté Avec le cédant (b)
			Echus	N/Echu	
AGENCE DE M'SILA		16/09/1997		79.068,39	POSTULANT
TOTAL				79.068,39	

3- Achat Logement /Terrain

Promoteur : ...**EURL** **CONSTRUCTION**..... N° de convention: .....
Site. : **.CITE 48 LOGTS** , **M'SILA**
Réf. /Déc.d'attribution /contrat de réserve. **Vente sur plan** (2): **N 02** du: **01/01/2009**
Achat d'un Terrain Réf. certificat d' urbanisme .....
CBEP , vérifier si promesse de vente notariée (3) Oui [ ] Non [x]

Achat de construction ancienne Réf. certificat de conformité .....
Prix de cession : **1.950.000,00 DA** ,Consistance .....
Apport personnel **405.000.00 D.A**

N.B / **(a)** Vérifier si : atteint 3 ans,vérifier total **intérêts** ≥ **Minimum**, qualité du signataire et griffe l'attestation.
(b) Préciser lien ou parenté du cédant (d'après la fiche familiale)

ملحق 05

4-Acte de propriété du terrain

Nature du document ..... Publié et enregistré ? Oui Non ☐ ☐
Acte Administratif , livre foncier , donation acte de vente ou acte domanial)
Prix d'acquisition : ..... Surface en M2 .....
Nom et Prénom du propriétaire .....
Lieu d'implantation /adresse .....
Le bien est - il dans l'indivisant ? Oui ☐ Non ☐ Nombre d'indivisaires.....

Vérifier si l'acte donne droit à tous les pouvoirs de propriété en matière de jouissance et de disposition du bien (à signaler aussi dans le cas contraire).....
Si constitutive immobilière , indiquer si l'acte est établi au nom exclusif de celle ci (1).....
(Rejeter tout dossier si acte établi au nom d'une personne physique)

5-Permis de construire

Nom et prénom du titulaire .....
Nature des travaux /projet (5) ..... Devis : (DA) .....**DA**
Si Coop Immobilière indiquer la nature et le nombre de logements (5).....
Permis de const. N°..... Date d'obtention ...../...../..... Renouvelé le : ...../.....

6-Garantie(s) A Constituer

1-HYPOTHEQUE

Désignation du bien offert en garantie : **LOGEMENT (OBJET DE CREDIT)**
Certificat négatif d'hypothèque , date : ...../.....
Si procuration notariée , vérifier si la mention " hypothèque au profit de la CNEP " est limitée ? : Oui ☐ Non ☐

A qui est donnée la procuration ? /
Par qui est elle donnée (qualité) /

Le montant du prêt est - il limité dans la procuration ? Oui ☐ Non ☐

La garantie offerte est -elle limitée ? Oui ☐ Non ☐

2-CAUTION

Nom et prénom de la caution.....
Date de naissance : ..... Lieu de parenté.....
Adresse actuelle.....

La caution a t' elle un crédit en cours ? Oui ☐ Non ☐ Mensualité .....**DA**

Le postulant a t-il d'autre (s) crédit (s) en cours ? Oui ☐ Non ☒
Mensualité ..... **DA**
Résultat de la consultation du fichier .. (NON REPERTORIE)

05 ملحق

Fiche technique étude de dossier de crédit (suite annexe 1) N° dossier : [illegible]

7-Evaluation de la Garantie

Logement Collectif [X] Semi collec. [ ] Individuel [ ]

Nombre de pièces : [4] Cuisine [1] salle de bain [1] Surface en M2 89.85

Adresse exacte du bien CITE 48 LOGTS I , BAT 01 N 04, M'SILA

Prix d'acquisition : 1.950.000,00 DA , Valeur estimée : ...../..... DA

Etat de bien Bon [x] Moyen [ ] Mauvais [ ]

Situation du Bien : bien situé [x] Mal situé [ ]

Commentaire : Logement Neuf.

Le logement nécessite t-il des travaux de réfections ? Oui [ ] Non [x]

Coût des travaux ? .../... DA

8-Justification de revenu

Fiche de paie mois de R/E Salaire (net) 20.927,29 DA

en lettres : VINGT MILLE NEUF CENT VINGT SEPT DINARS ET 29 CTS

(déduire rappel et heures supplém , ramener au mois si le relevé des émoluments annuel , ou prime trimestrielle , semestrielle , vérifier déclarations CNASAT (6)

Profession Employeur : R.E.A

Bénéfice net mensuel (avertis fiscal) exercice Montant : .....DA

en lettres : .....

Autre justification de revenu : ..... Montant : ..... DA

Nombre de personnes à charge : [00]

Capacité de remboursement (revenu x taux) : 6.278,19 DA

(-) Mensualités d'autres crédits : .../..... DA → (le client doit être à

(+) Caution (revenu x taux) : DA Rembt à jour)?....

=Capacité de remboursement Réelle : 6.278,19 DA

Total Intérêts sur Epargne : 79.068,39 DA

Durée de remboursement (âge – différé) : (Epargnant) 29 ans et 06 mois (N/Ep.) ans
(attention : si caution prendre âge de la caution)

Montant du crédit : Capacité Rembt. (÷) coefficient = 1.061.979,82 DA

Capacité résiduelle (÷) coefficient = DA (N/ept)

Rapport = Crédit (÷) Valeur du Bien = [50] ≤ 90 %

Rapport = Crédit ÷[Valeur du terrain + Devis] = [ ] ≤ 100 %

Crédit + Apport = Devis ? Si Non —► Impasse = :.....///.....DA

→ Solution proposée par le client ? :.....///.....

Mensualité : (5.702,65+ 572,89) = 6.275,54 DA

Montant de crédit : 971.000,00 D.A

Réseau : Sétif 350
Agence : M'sila 366

ملحق 05

COMITE DE CREDIT AGENCE

FICHE DES AVIS

Procès verbal n° /2010

Demande de financement	Avis du membre
Nom et Prénom (Emprunteur) : **Nom et Prénom (Co-Emprunteur) :** ...../..... **Catégorie de crédit :** P.RP.	1- (Membre) - Dossier recevable - Avis favorable pour un Montant de 971000,00 sur 30 ans à 5,75% 2- (Membre) AVIS FAVORABLE POUR LE PRÊT PAP D'UN MONTANT DE : 971000,00 DA à 5,75 % L'AN SUR 30 ANS. (Président) AF Pour un Credit de 971000,00 à 5,75% sur 30 ans

Le Directeur d'Agence

الملحق رقم 06: بطاقة تقنية للقرض

Réseau : BETIF
Structure : 568 M'SILA

Date d'effet : 11/05/2012

ملحق 06

Fiche Technique Crédit

PRET

Catégorie de prêt : Acquisition d'un logement auprès d'un promoteur

Coût d'acquisition : 1 950 000,00 DA

Type de prêt : Initial

OBJET DU PRET

LOGEMENT		TERRAIN	
Promoteur		Objet du permis	
Site		Site	
Typologie			
Surface	0,00 m²	Surface	0,00 m²
Coût	0,00 DA	Coût	0,00 DA

EMPRUNTEUR

Nom et prénoms :
Lieu de résidence : Tébessa
Date de naissance :
Revenu mensuel : 38 927,28
Lieu de naissance :
Qualité professionnelle : Salarié
Profession :
Employeur :
Capacité de remboursement : 8 216,19 DA

CONJOINT(E)

Nom et prénoms :
Lieu de résidence :
Date de naissance :
Revenu mensuel : 0,00
Lieu de naissance :
Qualité professionnelle :
Profession :
Employeur :
Capacité de remboursement : 0,00 DA

CAUTION

Lien de parenté :
Nom et prénoms :
Date de naissance :
Revenu mensuel : 0,00 DA
Lieu de naissance :
Profession :
Employeur :
Montant de la caution : 0,00 DA

Page 1/2

ملحق 06

CAPACITE DE REMBOURSEMENT

Total capacité de remboursement : 8 278,19 DA

COUVERTURE ASSURANCE

Taux de couverture : 100 %

INTERETS ACQUIS

Livrets d'épargne LEL		C.P.T.		Livrets d'épargne LEP		Cessions			
Date ouvert	Montant	Date ouvert	Montant	Date ouvert	Montant	Qualité	Brio	Date ouvert	Montant
[illegible]	79 068,36		0,00		0,00				0,00
	0,00		0,00		0,00				0,00
	0,00		0,00		0,00				0,00
Total	79 068,36	Total	0,00	Total	0,00			Total	0,00

Total Intérêts L.E.L : 79 068,36 DA

Total Intérêts L.E.P : 0,00 DA

CREDIT A OCTROYER

EPARGNANT L.E.L

Montant : 971 000,00 DA

Durée : 30 ans

Taux : 5,75

Différé : 6 Mois

Intérêts intercalaires : 27 916,25 DA

Echéance : 5 702,65 DA

Assurance : 572,89 DA

Mensualité : 6 275,54 DA

EPARGNANT L.E.P

Montant : 0,00 DA

Durée :

Taux :

Différé :

Intérêts intercalaires : 0,00 DA

Echéance : 0,00 DA

Assurance : 0,00 DA

Mensualité : 0,00 DA

NON EPARGNANT

Montant : 0,00 DA

Durée :

Taux :

Différé :

Intérêts intercalaires : 0,00 DA

Echéance : 0,00 DA

Assurance : 0,00 DA

Mensualité : 0,00 DA

Montant du crédit à [illegible] : 971 000,00 DA

Mensualité : 6 275,54 DA

Le Directeur d'Agence

Page 3/3

الملحق رقم 07: الإخطار بقبول منح قرض موجه للخواص

ملحق 07

الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط /بنك

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance /Banque

CNEP

"Société par Actions" au capital de 14.000.000.000 DA

Siège social : 42 , Rue khelifa Boukhalfa - Alger

AGENCE DE M'SILA 366

REF: SC/AM/2010

M'sila, Le : 11/03/2010

A Mme /

M'SILA

***OBJET:** Notification d'acceptation d'octroi d'un crédit*

*Cher (e) **Mme** ;*

*Après étude de votre dossier de demande de prêt déposé auprès de notre agence CNEP-Banque pour L'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur **(P.A.P)** nous avons le plaisir de vous informer de notre acceptation de votre demande pour un crédit destiné à : l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur **(P.A.P)**, et d'un montant en chiffre de : **971.000,00 DA** Soit en lettre de : **Neuf cent soixante et onze mille dinars.***

Ce prêt vous sera consenti aux conditions suivantes :

*1- durée du crédit : **30 ans***

*2- durée du différé de remboursement du principal : 06 **mois***

*3- durée de remboursement : **29 ans et 06 mois***

4- modalités et périodicité de remboursement :

le remboursement du principal sera effectué par échéances mensuelles.

les intérêts sur chaque tranche débloquée sont payables le trentième (30°) jour après la date du déblocage, et durant toute la période du différé de remboursement du principal.

*5- assurances : le client (et codébiteur / ou sa caution) s'engage (ent) à souscrire individuellement auprès de l'assurance des emprunteurs de **CARDIF El Djazair** une assurance contre le risque Décès, Invalidité Absolue et Définitive sur le capital assuré au profit de la CNEP- Banque.*

*6- taux d'intérêt débiteur, annuel de : **3,75 %**, soit taux mensuel de : / %.*

Ce taux est révisable selon l'évolution de la grille des taux pratiqués par la CNEP- Banque .

*7- garanties : hypothèque du premier rang sur : **Logement (objet de prêt)** .*

8- La domiciliation du revenu ou du salaire auprès de notre agence, est obligatoire pour la mobilisation Du crédit.

Au cas où notre proposition vous agrée, nous vous prions de bien vouloir nous marquer votre accord sur notre présente offre, en portant à la main et lisiblement à gauche et en bas de page : "Lu et approuvé".

La présente offre reste valable durant sept (7) jours à compter de cette date.

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

LE DIRECTEUR D'AGENCE

Le Directeur d'Agence

DIRECTION DU RESEAU CNEP - BANQUE

Avenue de l'ALN BP N° 181 - SETIF

Tél : 036.92.10.60 / 036.92.10.61 / 036.92.10.72 / 036.92.10.70 **Fax :** 036.91.02.83

الملحق رقم 08: قرار منح القرض موجه للخواص

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

CNEP Banque

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque

CNEP-Banque "Société par Actions" au capital social de: 14.000.000.000 DA

Siège social: 42, Rue Khalifa Boukhalfa - Alger

ملحق 08

AGENCE CNEP DE M'SILA 366 — M'sila le : 11/03/2010

REF N° /SC/AM/2010

DECISION D'OCTROI DE CREDIT

- Vu la décision réglementaire N°227/2000 du 19/03/2000 portant régissant l'activité crédit aux Particuliers
- Vu la decision **N° (** portant nomination de **MR**
Directeur de l'Agence CNEP/Banque de M'sila ,
- Vu la demande formulée par **Mme**
- Le Comité de crédit Agence réuni Le **11/03/2010** , et sur procès verbal N° **006/10** en date du **11/03/2010** ,

DECIDE

Article 1 Il est consenti à **Mme** :
né le **M'SILA**
un prêt à l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur (**P.R**) d'un montant de **971.000,00 D.A** soit en lettre de : **Neuf cent soixante et onze mille dinars.**
pour une durée de **30 ans** dont **06 mois** de différé ,
le taux d'intérêt annuel applicable au présent prêt est de **5,75** % l'an .

Article 2 Le présent prêt ne pourra etre mobilisé qu'après accomplissement des formalités Contractuelles et le recueil des garanties :

- **Inscription d'Hypothèque Premier Rang**

Le Directeur d'Agence

Direction du Réseau CNEP / Banque
Avenue de l'ALN BP N° 181 – Sétif –
Tél. : 036 92 10 60 / 036 92 10 61 / 036 92 10 70 / 036 92 10 72 – Fax. : 036 91 02 83

الملحق رقم 09: عقد قرض لشراء مسكن جديد لدى مرقي عقاري

الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط / بنك

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance /

" Société par Actions " au capital de 14.000.000.000 DA

Siège social : 42, Rue Khelifa Boukhalfa - Alger

CNEP Banque

ملحق 09

عقد قرض لشراء مسكن جديد لدى مرقي عقاري

رقم : /2010

بين :

- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك، مختصر "CNEP-Banque "، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره بـ : 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر، ممثل:
- بالسيد: بصفته مدير وكالة المسيلة الكائنة بـ الحي الإداري بالمسيلة ، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أعلاه "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك"

من جهة ،

و :

- السيد (ة) : المولود (ة) في : بـ: المسيلة – ولاية المسيلة
الساكن بـ : المسيلة
الحائز(ة) على بطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ : بـ : دائرة المسيلة
متصرفا :

المسمى "المقترض"

من جهة أخرى،

الذين اتفقوا و عقدوا حسب ما يلي، الشروط العامة و الخاصة للقرض.

DIRECTION DU RESEAU CNEP / BANQUE

Avenue de l'ALN BP N° 181 - SETIF

Tél.: 036 92 19 60 / 036 92 19 61 / 036 92 58 79 / 036 92 16 72 - Fax : 036 91 02 83

ملحق 09

I- الشـــروط العـــامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض

يمنح المقرض للمستفيد (المستفيدين) قرض عقاري حسب الآجال و الشروط المذكورة أسفله.
تحدد غاية، مبلغ و مدة القرض حسب الشروط الخاصة التابعة لهذا العقد.

المادة 2 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الإلتزام

2.1 يتحمل المستدين (المستفيدين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.
2.2 يدفع المستدين (المستفيدين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة الإلتزام.
تحسب عمولة الإلتزام حسب المبلغ الغير منجز من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض.
تحسب عمولة الإلتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم السابق (60) التابع لإمضاء هذا العقد و تاريخ استعمال الدفعة الأولى للقرض. أما بالنسبة للاستعمالات الأخرى، الفترة المستعملة كقاعدة لحساب العمولة توافق عدد الأيام المنصرمة بين التواريخ المختلفة لتعبئة الدفعات.
2.3 تحدد المبالغ التي تمثل مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض و عمولة الإلتزام بموجب الشروط الخاصة.

المادة 3: تخصيص القرض

يمنح القرض ، موضوع هذا العقد ، و يستعمل حصريا لتحقيق الموضوع المذكور في الشروط الخاصة. يحتفظ المقرض بحق المراقبة، في أي وقت و بأي وسيلة يراها ضرورية، للاستعمال الفعلي للقرض.

المادة 4 : استعمال القرض – تعليمات الدفع

يستعمل المستدين (المستفيدين) القرض العقاري لتحقيق أحد الأغراض التالية، حسب ما هو منصوص عليه في المادتين الأولى و الثانية من الشروط الخاصة لهذا العقد :

- قرض لبناء مسكن
- قرض لترميم أو تهيئة مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء
- قرض لشراء مسكن ذو الخاص
- قرض لشراء مسكن جديد ذو مقوم عقاري
- قرض لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لبناء مسكن في إطار تعاونية عقارية

المادة 5 : تسديد القرض

5.1 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.
تنقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.
تنتج عن الدفعات المستعملة، طيلة مهلة التسديد، فوائد إنتقالا من يوم تعبئة كل دفعة، حسب النسبة المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد. تدفع هذه الفوائد شهريا عند التاريخ الموافق لتاريخ تعبئة الدفعات أو مرة واحدة بعد انتهاء مهلة التسديد.

ملحق 09

2.5 تسديد القرض

يسدد القرض على أقساط شهرية ثابتة، يشمل كل قسط جزء أساسي من القرض، الفوائد بالنسبة المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، تحسب بنسبة المبلغ المتبقي الواجب تسديده و مبلغ التأمين.
يسدد القسط الأول بعد انتهاء مهلة التسديد حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد.
يمكن أن يكون التسديد، بطلب من المستدين (المستدينين)، قبل انتهاء مهلة التسديد شرط أن يوافق المقرض.
يسدد المستدين (المستدينين) الأقساط الشهرية للقرض عن طريق اقتطاعات مباشرة من الحساب (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك البريدي أو الخزينة العمومية)، مفتوح لهذا الغرض من طرف المستدين (المستدينين) حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد.
و في هذا الإطار، يلتزم المستدين (المستدينين) بضمان تغطية مسبقة، كافية و متوفرة في الحساب.

3.5 التسديد المسبق :

يمكن للمستدين (المستدينين) أن يسدد مسبقا كل القرض الممنوح أو جزءا منه، على أن توفى الشروط التالية:

- **التسديد الجزئي المسبق :**
  إن كل تسديد جزئي لا يمكنه، في أي حال من الأحوال، أن يكون مبلغه أقل من إثني عشر (12) قسط شهري.

- **التسديد الكلي المسبق :**
  إن كل تسديد كلي ينتج عنه عند التحصيل، لفائدة المقرض، تعويض يساوي الفوائد الغير محصلة للأقساط الثلاثة (03) التالية لتاريخ التسديد.

المادة 6 : الفوائد – فوائد عن التأخير و عقوبات التأخير

1.6 الفوائد :

1.1.6 ينتج عن المبلغ المقترض فوائد ابتداءا من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.
2.1.6 تحدد نسبة الفوائد، عند تاريخ الإمضاء، وفقا للشروط الخاصة لهذا العقد.
3.1.6 نسبة الفوائد قابلة للمراجعة حسب التغيرات في شروط البنك و في الحدود المقررة من طرف المنظمة الممثلة للبنوك و المؤسسات المالية.
تقع هذه المراجعة على الأقساط الغير مسددة و / أو الجزء الغير مستعمل بعد من القرض.
4.1.6 يتم إخطار المستدين (المستدينين) عن أي تغيير في نسبة الفوائد عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالاستلام.
5.1.6 في حال عدم الموافقة، يجب على المستدين (المستدينين) تسديد كامل المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

2.6 الفوائد عن التأخير – عقوبات التأخير

1.2.6 إن أي مبلغ مستحق في الأصل و/أو الفوائد الواجب قضاءها الخاصة بهذا القرض و الغير مدفوعة من طرف المستدين عند حلول الآجال، لأي سبب كان، سيتحمل عنها فوائد إجبارية ابتداء من تاريخ وجوب الدفع إلى غاية تاريخ الدفع الفعلي، نسبة تعادل النسبة المنصوص عليها في الشروط الخاصة لهذا العقد، بزيادة 2 % سنويا كعقوبة تأخير.
2.2.6 ينتج عن أي قسط غير موفى في تاريخه فوائد عن التأخير و عقوبات تأخير تحسب بقسمة أيام التأخير على 360 و هذا حسب المعادلة التالية : $\frac{(C) \times (T) \times (N)}{360}$

ملحق 09

- قسط التسديد الشهري
- نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنويا.
- عدد أيام التأخير

المادة 7: الضمانات

من أجل تأكيد و ضمان تسديد القرض المتفق عليه و كذا الفوائد، الرسوم، التكاليف، العمولات و الضرائب، يخصص المستدين (المستدينين) لفائدة المقرض، الذي يوافق، رهن من الدرجة الأولى على الممتلك العقاري المعين في الشروط الخاصة لهذه الاتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي المقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جراء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و كان مثبتة بحقوق أكيدة و مضمونة، في هذه الحالة يقع الضمان على واحد أو أكثر من الممتلكات العقارية، تسمى ممتلكات بديلة تكون قيمتها تساوي أو تفوق القيمة الناتجة عن جمع قيمة الممتلك الممول، مبلغ التمويل الممنوح و الناتج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء أجال التسديد المتفق عليها في هذا العقد.

يكون الرهن حول الممتلك على الطبيعة المتواجد عليها، يتبع و يتعامل مع جميع المتعلقات الحالية و المستقبلية " المصرح بها و الغير مصرح بها "، استخداماته الفعلية و القانونية، بناءاته و ملحقاته دون أي استثناء أو تحفظ.

في حال تدهور أو انخفاض قيمة الممتلكات المعينة للضمان لأي سبب كان فإن المقرض يحتفظ لنفسه بحق المطالبة بضمان آخر يعادل قيمته.

المادة 8: التأمينات

8. 1 تأمين الوفاة و العجز التام و النهائي للمستدين:

يصرح المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل)، كل على حدى بخصوص القرض، الانخراط في العقد الجماعي للتأمين ضد أخطار الوفاة و العجز التام و النهائي المسجل لدى كاردايف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك) و يلتزم (يلتزمون) بدفع مبلغ التأمين المحسوب حسب مبلغ القرض الممنوح بمجرد تعبئة القرض مع ضمان استمرار صلاحيته إلى غاية انقضاء الدين بالشروط التالية:

- المستدين الرئيسي: نسبة التغطية 100 % ، مبلغ المستحق الشهري: **XXXXX** دج.
- الشريك بالدين / الوكيل: نسبة التغطية XXX ، % ، مبلغ المستحق الشهري: XXXXX دج.

يدخل التأمين حيز التنفيذ بمجرد تعبئة القرض، بعد أن يدفع المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل) اثني عشرة (12) قسط تأمين شهري التي تمثل مؤونة تسمح بتغطية تأخيرات احتمالية عند دفع أقساط القرض.

في حال وجود مهلة للتسديد، يجب أن يتم دفع المؤونة (12 قسط) عند تعبئة الدفعة الأولى، يحسب مبلغ قسط التأمين على أساس مجموع القرض الممنوح.
خلال مدة مهلة التسديد، المبلغ الباقي للسداد يساوي المبلغ المؤمن (قيمة القرض الممنوح). في حال وقوع خسائر خلال هذه الفترة، تدفع شركة التأمين تعويض يساوي المبلغ المؤمن. يستعمل التعويض الذي يدفعه كاردايف الجزائر (Cardif El Djazair) لتسديد القرض المعني و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو الورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

ملحق 09

[illegible] باس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
[illegible] باس مبلغ القرض فقط عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، [illegible] دفعة واحدة عند انتهاء هذه المدة.

ينجم عن عدم تجديد بوليصة التأمين من طرف المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل) فسخ هذا العقد و التسديد الكلي و الفوري للقرض المستعمل، مشمولا بالفوائد الناتجة و المصاريف الأخرى.

يجب التصريح بأي خسائر للمؤمن كتابيا وفقا للشروط المحددة في وثيقة الإعلام المتعلقة بالشروط العامة للعقد الجماعي الموقع من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك لدى كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) بعلم المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل).

كما يجب التحديد بأن مبلغ القرض و كذا مشتملاته و توابعه، لا يعتبر مسددا إلا إذا استوفاه المقرض من كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) على سبيل الإحلال.

2.8 التأمين ضد الكوارث الطبيعية

يجب على المستدين (المستدينين)، بموجب المرسوم رقم 03 – 12 الصادر بتاريخ 2003/08/26 المتعلق بضرورة التأمين ضد الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا، أن يكتتب (يكتتبوا) عقد تأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تنازل لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك الذي يحل محله (محلهم) في التعويض وضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

المادة 9: الضرائب، الحقوق و الرسوم

يتحمل المستدين (المستدينين) جميع تكاليف الضرائب، الحقوق و الرسوم و المبالغ الأخرى الجبائية بما فيها حقوق الطابع البريدي و حقوق التسجيل الموجودة و التي يمكن أن توجد عند الإمضاء و التنفيذ أو انتهاء صلاحية هذا العقد.

في حال ما إذا كانت المبالغ المتوجبة على المستدين (المستدينين) خالية من الضرائب، الحقوق و الرسوم و / أو استقطاعات من المبلغ الأساسي، يلتزم المستدين (المستدينين) بزيادة المبالغ المعينة بحيث تكون النتيجة بعد اقتطاع الضرائب، الحقوق و الرسوم و / أو استقطاعات من المبلغ الأساسي، أن يتحصل المقرض على مبلغ يساوي المبلغ الذي كان من المفروض أن يتلقاه في حالة غياب هذا الاقتطاع.

المادة 10: تضامن و عدم استقلالية المستدينين الشريكين بالدين

1.10 يلتزم كل من المستدينين الشريكين بالدين على تنفيذ كافة الالتزامات الناجمة عن هذا العقد حيث يستطيع المقرض إلزام كل واحد منهم على حدى لتنفيذ كافة الالتزامات الملقاة على عاتقيهما.

2.10 يستطيع المقرض أن يقاضي كلا المستدينين في نفس الوقت أو كل على حدى على مجموع الدين دون أن يتخلى الشريك بالدين بإمكانية المناقشة. المتابعات القضائية ضد أحد المستدينين لا تمنع المقرض من ملاحقة الشريك الآخر.

3.10 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفي الشريك الآخر.

4.10 يعد المبلغ الناتج من هذا العقد غير إنقسامي. يمكن للمقرض أن يطالب أحد المستدينين، من اختياره، بالمبلغ الكلي للدين، دون أن يكون للمستدين المطالبة بحق الانقسام. نفس الإجراء يتخذ اتجاه ورثة المستدين.

ملحق 99

10. [illegible] بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد المصرف بإتمام [illegible] كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.

10. 6 يمكن لكلا المستفيدين الاحتجاج، كل على حدة، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستفيدين

11. 1 تصريحات و ضمانات المستفيدين:

يصرح و يضمن المستفيدين (المستفيدين) للمقرض ما يلي:

11. 1. 1 إن جميع المعلومات المعطاة للمقرض، في إطار هذا العقد، صحيحة و كاملة و أنهم ليست لديهم أي معلومة من شأنها أن تؤثر على قرار موافقة المقرض على هذا القرض، في حال إذا تم التصريح بها.

11. 1. 2 إن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مداخيل المستفيدين.

11. 2 التزامات المستفيدين:

إلى حين استيفاء جميع المبالغ المستحقة من طرف المستفيدين (المستفيدين)، بموجب هذا العقد، يلتزم المستفيدين (المستفيدين) اتجاه المقرض بعدم التنازل أو الموافقة على منح ضمان للدفع و / أو تسديد أي دين، أو منح حق امتياز للدفع مهما كانت طبيعته، يقع على:

- الممتلكات المقدمة كضمان في إطار هذا العقد كما هو منصوص عليها في الشروط الخاصة.
- مداخيله الحالية.

المادة 12: وقف الاستعمالات – التسديد المسبق

يمكن للمقرض، إذا ارتأى ذلك مع كامل السلطة، أن يفسخ هذا العقد، دون إنذار مسبق أو مقاضاة و يطلب التسديد المسبق و الكامل لكل القرض إذا طرأ أحد الأمور التالية:

12. 1 عدم دفع المستفيدين (المستفيدين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.

12. 2 عدم دفع المستفيدين (المستفيدين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.

12. 3 عدم تنفيذ المستفيدين (المستفيدين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

12. 4 إدلاء المستفيدين (المستفيدين) بتصريحات خاطئة أو أن هذه التصريحات لم تعد صحيحة.

12. 5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدمة من طرف المستفيدين (المستفيدين) ليس لها أساس من الصحة.

12. 6 في حال تدهور أو نقص في قيمة أي من الممتلكات المقدمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.

ملحق 09

[illegible] هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.

12. في حين يتم إستعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر إبتداءا من تاريخ إنعقاد هذا العقد.

يمكن للمقرض إنهاء عقد القرض و المطالبة بالتسديد الكلي للقرض في حال حدوث أمر من الأمور السالفة الذكر و هذا دون أن يحتج المستفيدين (المستدينين) بأي سبب كان ، يتم إنهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.

في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستفيدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالإستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض تطبيقا للترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي

في حال إضطرار المقرض، بغرض تحصيل قرضه، اللجوء إلى القضاء أو إتخاذ أي إجراء، يحق له الإستفادة، علاوة على الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، من تعويض شهري يساوي 2 % من مبلغ القرض الواجب تسديده و هذا بعد شهر إبتداءا من تاريخ تنفيذ الإجراء المتخذ.
يعطي هذا التعويض للمقرض دون الرسوم، الأتعاب و المصاريف الناتجة عن الإجراءات المتخذة.

المادة 14: القوة القاهرة

إن أي ظرف خارج عن إرادة الطرفين، غير متوقع، لا يقهر و لا يغلب، يحدث بعد تاريخ دخول ترتيبات هذا العقد حيز التنفيذ و يحول تنفيذها العادي يعد قوة قاهرة.
إن أي طرف يتعرض لقوة قاهرة يجب أن يخطر الطرف الآخر كتابيا في أجل 15 يوم من تاريخ وقوعها.

المادة 15: عدم التنازل

لن يعتبر المقرض متنازلا عن حقوقه المتحصل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم إستغلال هذه الحقوق، أو استغلالها إستغلالا جزئيا أو مع تأخير أو أنه إستغل واحدا منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن

لأجل تنفيذ هذه الإتفاقية و ما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.
إن أي تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر.

يتم الإتفاق على أن كل طرف يتصل به في العنوان المذكور أعلاه، حتى في حال عدم الإخطار بتغيير العنوان المذكور أعلاه، إن كل إشعار يبعث به لأي سبب كان من الطرف الآخر عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالإستلام أو عن طريق محضر، يرد غير مستلم لسبب "غير مطلوب" أو "غير ساكن في العنوان المذكور" أو لأي سبب كان، يعد صحيحا.

المادة 17: القانون و الاختصاص القضائي

17. 1 يطبق القانون الجزائري على هذا العقد.

17. 2 إن أي اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتم عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المحدد في مقدمة هذا العقد.

ملحق 09

[illegible] المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في [illegible] أو التحصل على إجراءات تحفظية أمام أي محكمة قبل و بعد و خلال أو في حالة غياب إجراء قانوني.

17. 4 يوافق المستدين (المستدينين)، دون أي تراجع، من الآن فصاعدا الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

المادة 18: الدخول حيز التنفيذ

تدخل هذه الإتفاقية حيز التنفيذ إبتداءا من تاريخ إمضاءها.

حررت بالمسيلة في 23 مارس 2010.

المستدين (المستدينين):

السيد(ة):
(مسبوقة بعبارة " قرئ و صدق عليه")

المقرض:
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

CNEPIRANQUE * M'SILA 3 9 6 *

Le Directeur d'Agence

ب - الشـــــروط الخـــاصة

قرض لشراء مسكن جديد ذو مرقي عقاري

ملحق 09

المادة 1 : موضوع و مبلغ و مدة القرض

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، بنك للفئات
السيد(ة) : المولود(ة) في : بـ: البلدية ، ولاية البلدية
العنوان: بلدية البلدية ولاية البلدية

قرض عقاري بمبلغ 971.000,00 دج (تسعمائة و واحد و سبعون ألف دج) (بالأرقام و الحروف)
يوفى عن طريق قسط شهري على مدة 360 شهر.

المادة 2 : تخصيص القـــرض

يخصص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء مسكن لدى المرقي العقاري :
مسير شركة البناء العقاري
المتكون من: مسكن مكون من نوع 04 غرف (F4) ذو مساحة: 89,85 م²
العمارة رقم : 01 ـ الطابق : 02 ـ رقم الباب : 04 الثاني يسار
الواقع ب : ـ بلدية البلدية ـ

المادة 3 : إعانة الدولة لاقتناء مسكن

إن مبلغ الإعانة الممنوح من طرف الدولة من أجل اقتناء مسكن هو المقدر بـ 500.000,00 دج وفقا للمقرر رقم
بتاريخ 2008/11/18 يأتي بالإضافة إلى مبلغ القرض المشار إليه في المادة 1 أعلاه.
فيما يخص رأس المال الذي سيتم ضمانه برهن من الدرجة الأولى كما هو محدد في المادة 9 أدناه
في حال ما إذا تم التنفيذ على الضمان، يقوم المقرض، و ذلك قبل كل دائن، بتحصيل المبالغ المستحقة
يستخدم مبلغ الإعانة وفقا للكيفيات المحددة من طرف الصندوق الوطني للسكن.

لا يمكن للمقترض (المقترضين) الاحتجاج لدى المقرض و بدون استثناء ، أيا كان نوعه ، فيما يخص منح المعونة و استخدام هذه الإعانة.

المادة 4 : مصاريف دراسة و تسيير القرض ـ عمولة الالتزام

1. 1- يدفع المستفيد (أو المستفيدين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 4.10.000,00دج، الذي يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.

2. 2- يدفع المستفيد (أو المستفيدين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 5 : الفوائد

إن المبلغ المقترض يصبح منتجا للفوائد بنسب مقسمة كالآتي:
* المبلغ : 971.000,00 دج (تسعمائة و واحد و سبعون ألف دج) بنسبة (غير مدعم) 5.75 % سنويا

المادة 6 : تعبئة القرض

يعتبر القرض، موضوع هذا العقد دفعة واحدة.
تعبئة القرض مرتبطة بالاكتتاب المسبق لعقدة القرض لتأمينات الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

ملحق 09

تسديد القرض

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 06 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).

المادة 8 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين

يستهلك القرض على 354 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 6275.54 دج (572.89 +5702.65) ، شاملة لقسط التأمين.

يلتزم المستدين (المستدينين) و يوافق على تسديد الأقساط الشهرية المتعلقة بالقرض الحالي عن طريق اقتطاعات مباشرة في الحساب البنكي المفتوح لهذا الغرض في وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك:

وكالة المسيلة ، تحت رقم: ، باسم السيد:

المادة 9 : الضمانات

الرهن: لضمان تسديد القرض المتفق عليه و الفوائد، الرسوم و التكاليف، العمولات و الضرائب، يوافق المستدين (المستدينين) على تخصيص رهن من الدرجة الأولى على المسكن المشار إليه في المادة 2 أعلاه لفائدة المقرض.

(أو إذا كان الأمر يتعلق بممتلك آخر) علاوة على الممتلك العقاري الخاص بالسيد: ،

و المتمثل في: (وصف الممتلك) ، بموجب عقد الملكية المعد من طرف ، بتاريخ: ، المشهر بالمحافظة العقارية ، بتاريخ: ، تحت رقم: ، حجم: ،

المادة 10 : التأمينات

- **تأمين الوفاة - العجز التام و النهائي:** يسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى كرديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأمينا يغطي الأخطار المذكورة سابقا مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:
  - المستدين: الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري 572.89 دج
  - الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤمنة: 100 % ، مبلغ القسط الشهري ..... دج
- **التأمين ضد الكوارث الطبيعية:** يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأمينا ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان صلاحيته طوال مدة القرض.

حرر بـ: المسيلة في 23 مارس 2010

المستدين (المستدينين):
مسبوقة بعبارة (قرء و صدق عليه)

السيد(ة):

البطاقة الشخصية (ب ت و) رقم

الصادرة عن: دائرة المسيلة بتاريخ

قرء و صدق عليه

المقرض:
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

Le Directeur d'Agence

10

الملحق رقم 10: قرار تنظيمي متعلق بدعم معدل الفائدة

ملحق 10

الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNEP Banque - « Société par actions » au capital social de 14.000.000.000 DA

Siège social : 42, Rue Cheikh Bouamama Alger

DIRECTION GENERALE

Origine :	Volet d'activité :	Texte modifié :	Texte abrogé :
D.G.A / Crédit	Crédit aux particuliers	Néant	Néant
Décision réglementaire N° 1244 /2010	**Objet :** Bonification du taux d'intérêt des prêts pour la construction d'un logement rural et l'acquisition d'un logement promotionnel collectif	Classement année : 2010	Classement rubrique : 04
Date de signature : 1 JUIL 2010	**Entrée en vigueur :** 14 SEPT 2010	**Nombre de page** 04/04	**Visa D.G.M.Q**

Le Président Directeur Général,

Vu les statuts de la Caisse Nationale d'épargne et de Prévoyance CNEP- Banque du 27 Juillet 1997 ;

Vu la résolution du conseil d'Administration de la CNEP-Banque en date du 9 mai 2005, portant nomination de Monsieur Djamel BESSA en qualité de Président Directeur Général de la CNEP- Banque ;

Vu la résolution du conseil d'Administration de la CNEP-Banque en date du 23 août 2009, portant reconduction du mandat de Monsieur Djamel BESSA en qualité de Président Directeur Général de la CNEP- Banque ;

Vu la décision réglementaire n° 227/2000 du 15 mars 2000, modifiée et complétée, portant mise en place de la procédure de gestion de crédit hypothécaire dans le cadre des [illegible]ts aux particuliers ;

Vu l'ordonnance n° 09-01 du 22 juillet 2009, portant loi de finances complémentaire pour 2009 ;

Vu le décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010, fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires ;

1/4

ملحق 10

Vu la circulaire n° 001/MF/DGT/10 du 28 avril 2010, relative à la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires ;

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés,

Décide

Article 1 : Objet.

La présente décision réglementaire a pour objet de définir les modalités et les conditions d'application des taux de bonification d'intérêts appliqués aux crédits pour la construction d'un logement rural et l'acquisition d'un logement promotionnel collectif.

Article 2 : Champ d'application.

La bonification du taux d'intérêt est applicable aux crédits hypothécaires suivants :

1. Pour l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier, soumis au régime de la copropriété, soit totalement fini, soit dans le cadre de la vente sur plans.

2. Pour la construction d'un logement rural, justifiée par une décision d'éligibilité au soutien de l'Etat dans le cadre de l'habitat rural, délivrée par la commission de wilaya compétente.

Article 3 : Bonification du taux d'intérêt.

Le taux d'intérêt à la charge de l'emprunteur disposant d'un revenu mensuel net inférieur ou égal à six (06) fois le SNMG est fixé à 01%.

Le taux d'intérêt à la charge de l'emprunteur disposant d'un revenu mensuel net supérieur à six (06) fois le SNMG et inférieur à douze (12) fois le SNMG est fixé à 03%.

La bonification du taux d'intérêt supportée par le Trésor Public représentera la différence entre le taux d'intérêt préférentiel et le taux d'intérêt supporté par l'emprunteur.

Article 4 : Taux d'intérêt préférentiel.

Le taux d'intérêt préférentiel est fixé exclusivement aux crédits sus cités à 06%.

ملحق 10

Article 5 : Constitution du dossier de crédit.

La constitution du dossier de crédit obéit aux mêmes règles et conditions que celles en vigueur en matière de crédit hypothécaire aux particuliers.

Article 6 : Traitement du dossier de crédit.

Après vérification et examen, le dossier de crédit doit être soumis au comité de crédit compétent pour décision.

Article 7 : Suivi de la bonification.

7.1 L'agence doit éditer deux (02) tableaux d'amortissements :

a) Le premier sur la base du montant de crédit accordé au taux d'intérêt bonifié de (01%) ou de (03%) selon le cas.

b) Le second sur la base du montant de crédit au taux d'intérêt supporté par le Trésor Public (taux différentiel entre le taux préférentiel de 6% et le taux bonifié de 1% ou de 3% selon le cas).

7.2 L'agence notifiera au client, l'échéance de remboursement calculée au taux d'intérêt débiteur de (01%) ou de (03%) selon le cas.

7.3 L'agence transmettra, trimestriellement, à la Direction du Recouvrement les annexes (1) (2) dûment renseignées, et les copies des tableaux d'amortissements s'y rapportant.

7.4 La Direction du recouvrement est chargée de procéder aux vérifications d'usage et de transmettre trimestriellement, les annexes sus indiquées au Trésor Public, accompagnées de la facture y afférente.

7.5 La Direction du Recouvrement doit transmettre à la Direction Générale du Trésor, au plus tard à la fin du mois de mars de chaque année, les montants prévisionnels de la bonification pour l'exercice suivant, établis en relation avec la Direction du crédit aux particuliers, et ce, selon modèle joint en annexe (3).

Article 8 : Comptabilisation.

Une procédure de comptabilisation des opérations prévues dans le cadre de la présente décision réglementaire sera établie par la Direction de la Comptabilité.

ملحق 10

Article 9 : Entrée en vigueur de l'application de la bonification d'intérêt.

L'application de la bonification des taux d'intérêts prend effet à compter du 14 mars 2010, date de publication du décret exécutif sus visé, et ce, pour toute convention de crédit signée à compter de cette date.

Article 10 : Application.

Messieurs les Directeurs Généraux Adjoints, les Directeurs centraux, les Directeurs de Réseaux et les Directeurs d'agences, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application de la présente décision réglementaire.

Article 11 : Prise d'effet.

La présente décision réglementaire prend effet à compter du 14 mars 2010, date de la publication du décret exécutif.

Le Président Directeur Général

الملحق رقم 11: شهادة مراجعة معدل الفائدة

ملحق 11

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

CNEP Banque

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque

CNEP-Banque "Société par Actions" au capital social de 14.000.000.000 DA
Siège social: 42, Rue Khelifa Boukhalfa - Alger

AGENCE CNEP/BANQUE DE M'SILA 366
REI N° BC/GS/BG/2010 M'SILA LE : 11/10/2010

Attestation de révision du taux d'intérêts

- Vu la d décision réglementaire n°1244/2010 du 04/05/2010
- Vu la note d'instruction n°04/2010 du 19/07/2010
- Vu la décision d'octroi de crédit n° 1 du **11/03/2010**
- Vu la convention de prêt signée **le 23/03/2010**
- Vu le P.V du comité de crédit agence n° **006/10** du **11/03/2010**

Il est attesté par la présente , que le taux d'intérêt appliqué au crédit consenti à Mn né le : est modifié aux taux d'intérêts bonifié de **01** % appliqué sur la totalité du crédit accordé (cas des crédits journalés).

Cette attestation est établie pour servir à l'établissement de l'avenant à la convention de prêt, ainsi qu'à la modification du taux d'intérêts sur le système informatique (DANSYS).

Le responsable du crédit **Le directeur d'agence**

Gestionnaire de Banque

CNEP/BANQUE Direction M'SILA 366

Le Directeur d'Agence

Direction du Réseau CNEP / Banque
Avenue de l'ALN BP N° 181 – Sétif –
Tél. : 036 92 10 60 / 036 92 10 61 / 036 92 10 70 / 036 92 10 72 – Fax. : 036 91 02 83

الملحق رقم 12: ملحق تعديلي لاتفاقية القرض

ملحق 12

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

CNEP Banque

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque

CNEP-Banque "Société par Actions" au capital social de 14.000.000.000 DA

Siège social: 42, Rue Khalifa Boukhalfa - Alger

ملحق تعديلي رقم : 01

لاتفاقية القرض رقم : / 2010 المؤرخة في : 2010/03/23

المرجع: م.ق/غ.س/2010

بين الممضيين أسفله :

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، مختصر « CNEP-Banque »، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره بـ : 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر، ممثل بالسيد: ; بصفته مدير وكالة المسيلة ،الكائنة بـ :الحي الإداري بالمسيلة ، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك"

من جهة ،

و:

- السيد (ة) : ; / المولود(ة) في : ; المسيلة

العنوان : المسيلة

الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة رقم :

الصادرة بتاريخ : في : دائرة المسيلة

المسمى أدناه المقترض

من جهة أخرى،

الذين اتفقا وقررا ما يلي :

- استنادا إلى اتفاقية القرض الابتدائية المشار إليها أعلاه و المسجلة بمفتشية التسجيل والطابع لولاية المسيلة بتاريخ : تحت رقم : / صفحة : / مجلد : / المتعلقة بقرض لشراء مسكن حسب صيغة بيع على التصاميم بمشروع : بلدية المسيلة لدى المرقي العقاري مسير شركة البناء العقاري بالمسيلة

المتكون من: 04 غرف (F4) ذو مساحة : 89.85م².

العمارة رقم 01 الطابق 02 رقم الباب 04 ثاني يسار .

- طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 2010/03/10، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين .

فقد قررا ما يلي :

1

Direction du Réseau CNEP / Banque

Avenue de l'ALN BP N° 181 – Sétif –

Tél. : 036 92 10 60 / 036 92 10 61 / 036 92 10 70 / 036 92 10 72 – Fax : 036 91 02 83

ملحق 12

المادة الأولى : الموضوع

إن القرض من هذا النمط هو تحويل كل من:

المادة الرابعة : المتعلقة باستعمال القرض – تعليمات الدفع ، **والمادة الثانية عشرة** : المتعلقة بوقف الاستعمالات – التسديد المسبق ولا سيما الفقرة الأولى منها ، من قسم **الشروط العامة**.

والمادة الرابعة: المتعلقة بالفوائد، و **المادة السابعة**: المتعلقة بتسديد القرض ودفع قسط التأمين، من قسم **الشروط الخاصة** من اتفاقية القرض الإيجارية المشار إليها أعلاه.

المادة الثانية : تعدل المادة الرابعة من اتفاقية القرض الإيجارية والمتعلقة باستعمال القرض – تعليمات الدفع (قسم الشروط العامة) وتحرر على النحو التالي :

يستعمل المستأجر (المستأجرين) القرض العقاري بنسبة فائدة مخفضة لتحقيق أحد الأغراض التالية، حسب ما هو منصوص عليه في المادتين الأولى و الثانية من الشروط الخاصة للعقد الأصلي :

- قرض لبناء مسكن ريفي
- قرض لشراء مسكن ترقوي جماعي جاهز ذي مقتول عقاري
- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جاهز ذي مقتول عقاري
- قرض لشراء مسكن ترقوي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم

المادة الثالثة : تعدل المادة الثانية عشرة من اتفاقية القرض الإيجارية والمتعلقة بوقف الاستعمالات – التسديد المسبق (قسم الشروط العامة) وتحرر على النحو التالي :

يمكن للمقرض، إذا ارتأى ذلك مع كامل السلطة، أن يفسخ هذا العقد، دون إشعار مسبق أو مفاضلة و يطالب التسديد المسبق و الكامل لكل القرض إذا طرأ أحد الأمور التالية:

12. 1 عدم دفع المستأجر (المستأجرين) في التاريخ المناسب، و ذلك بتراكم ثلاثة (03) أقساط فيما يخص تسديد القرض.

❖ أما باقي مضمون هذه المادة يبقى على ما هو عليه دون تغيير.

المادة الرابعة : تعدل المادة الخامسة من اتفاقية القرض الإيجارية والمتعلقة بالفوائد (قسم الشروط الخاصة) وتحرر على النحو التالي :

تنتج عن المبلغ المقترض فائدة تفضيلية تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: **6** % سنويا.

غير أنه، و طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87 الصادر بتاريخ 2010/03/10، فإن نسبة الفائدة التي تقع على عاتق المستأجر (أو المستأجرين) تحدد بـ: **1** % سنويا.

الدعم المقرر بـ: **5** %، الذي يمثل الفرق بين نسبة الفائدة التفضيلية (6 %) و نسبة: **1** % التي يتحملها المستأجر (أو المستأجرين)، يقع على عاتق الخزينة العمومية.

ملحق 12

المادة الخامسة : تعدل المادة الثامنة من اتفاقية القرض الابتدائية والمتعلقة بتسديد القرض و دفع قسط التأمين (قسم الشروط الخاصة) وتحرر على النحو التالي :
يستهلك القرض على دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 1,741.22دج، شاملة لقسط التأمين.
يتفق المستدين (المستدينين) و يوافق على تسديد الأقساط الشهرية المتعلقة بالقرض الحالي عن طريق اقتطاعات مباشرة في الحساب البنكي المفتوح لهذا الغرض في وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك :المسيلة-تحت رقم: ..... باسم السيدة:

المادة السادسة :
تبقى بنود الاتفاقية الابتدائية الأخرى دون تغيير .

المادة السابعة : التسجيل
هذا الملحق خاضع لإجراءات التسجيل طبقا للقانون الساري المفعول .
المصاريف المتعلقة بهذا التسجيل تكون على عاتق المقترض .

المادة الثامنة : دخول سريان الملحق وعدد النسخ .
هذا الملحق معد في ستة نسخ ويبدأ سريانه ابتداءً من تاريخ إمضائه .

حرر بـ: المسيلة
يوم: 29 جوان 2010

المستدين (المستدينين):
مسبوقة بعبارة (قرء و صادق عليه)

المقرض :
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك

السيد(ة):
البطاقة الشخصية (ب. ت و) (ر.ص) رقم
الصادرة عن: دائرة المسيلة بتاريخ:
قرء و صادق عليه

CNEP/BANQUE
Direction
MSILA 366

Le Directeur d'Agence

مكتبة التسجيل بالخارج
مدرسة المسيلة
فرع العقد : تحويل
تاريخ : 29 جوان 2010
الإيداع : التعويض : التعويق :
رئيس مكتبة التسجيل
والطابع والتوريث (بطاقة)

ملحق 12

ب – شـــــــروط خـــــاصـــة

قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جاهز لدى مقاول عقاري

المادة 1 :

يتم تعديل المادة 4 من الشروط الخاصة لاتفاقية القرض المشار إليها في المرجع أعلاه ، و المتعلقة بالفوائد كالتالي :

يمنح هذا القرض بفائدة تفضيلية بنسبة 6% سنويا ، ابتداءا من تاريخ سريان مفعول هذا الملحق.

غير أنه، وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87 الصادر بتاريخ 2010/03/10 ، فإن نسبة الفائدة التي تقع عاتق المستدين (المستدينين) تحدد ب : ...01...% سنويا

الدعم المقدر ب5.% الذي يمثل الفرق بين نسبة الفائدة التفضيلية (6 %) و بنسبة 01.% التي يتحملها المستدين أو(المستدينين)، يقع على عاتق الخزينة العمومية

المادة 2 :

إن الفوائد المضافة و/ أو الأقساط الشهرية المستحقة لغير مسددة في تاريخها المحدد، تحتسب بنسبة فائدة تفضيلية قدرها 6 %، مشمولة بالفوائد عن التأخير و هذا عقوبات التأخير.

المادة 3 :

يتم تعديل المادة 7 من الشروط الخاصة لاتفاقية القرض المشار إليها في المرجع أعلاه، و المتعلقة بتسديد القرض ودفع قسط التأمين كالتالي:

يستهلك القرض على354 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ:3.741.22 دج شاملة لقسط التأمين

ينفق المستدين (المستدينين) ويوافق على تسديد الأقساط الشهرية المتعلقة بالقرض الحالي عن طريق اقتطاعات مباشرة في الحساب البنكي المفتوح لهذا القرض في وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك : المسيلة

تحت رقم باسم السيد

المادة 4 :

باقي المواد من الشروط الخاصة لاتفاقية القرض المشار إليها في المرجع أعلاه، تبقى بدون تغيير.

حرر بالمسيلة يوم 26 ...2010...

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك

المستدين (المستدينين):
مسبوقة بعبارة (قرء و صدق عليه)

السيد (ة):
البطاقة الشخصية (ب . ت . و)(ر . ط)(ق ة)
الصادرة عن دائرة المسيلة بتاريخ :

قرء و صدق عليه

Le Directeur d'Agence

2010 26

رئيس مفتشية التسجيل والطابع والتوثيق والإيطاليا

الملحق رقم 13: جدول استهلاك القرض موجه للخواص

ملحق 13

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

[illegible]

Prénom : [illegible]
Adresse : [illegible]
Adresse : [illegible]
Type de prêt : [illegible]
Objet financé : [illegible]
Montant initial du prêt : [illegible]
Montant total des déblocages : [illegible]
Date de consolidation : [illegible]
Montant total dû : [illegible]
Durée de remboursement : [illegible]
Taux d'intérêt : [illegible]
Taux charge emprunteur : [illegible]
Type échéance : [illegible]
Périodicité de remboursement : [illegible]
Nombre d'échéances : [illegible]
Remboursement anticipé : [illegible]
Commission remboursement anticipé : [illegible]
Prime assurance CARPIP mensuelle : [illegible]

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNEP

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ملحق 13

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNEP

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNEP

الملحق رقم 14: شهادة التسديد الكلي المسبق للقرض الموجه للخواص

الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque

CNEP - Banque « Société par Actions » au capital social de 14.200.000.000 DA
Siège social : 42, Rue Khelifa Boukhalfa - Alger

ملحق 14

RESEAU CNEP/BANQUE DE SETIF
AGENCE CNEP DE M'SILA

TTESTATION DE SOLDE

Nous soussignés Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance Agence de M'sila représentée par son Directeur Monsieur : Attestons par la présente que Mme remboursée intégralement le crédit qui lui a été accordé en date du 23/03/2010 sous le N°00000328, d'un montant de 971.000.00 DA le montant remboursé est de 782.480.88 DA Soit en lettre **Sept Cent Quatre Vingt Deux Mille Quatre Cent Quatre Vingt Dinars et 88 Cts.**
Pièce comptable N° en date du 19/02/2017 représentant le capital restant du a la date du 13/02/2017 crédit octroyé.

Cette attestation lui a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à M'sila le : 20/02/2017

Service Recouvrement **Le Directeur d'Agence**

Mme
Chef de Section Agence

CNEP BANQUE Direction M'SILA 366

Directeur d'Agence

Direction du Réseau CNEP / Banque
Avenue de TALN BP N° 181 - Sétif -
Tél : 036 51 22 13 / 036 51 22 14 / 036 51 22 18 / 036 51 22 19 - Fax : 036 51 21 97
Email : infos@cnepbanque.dz Site : www.cnepbanque.dz

الملحق رقم 15: طلب فك الرهن مرسل إلى المحافظة العقارية

ملحق 15

الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque

CNEP Banque

المسيلة في 27 فيفري 2017

وكالة المسيلة 366

المرجع: م م / و م / 2017

المحافظة العقارية بالمسيلة

الموضوع: فك رهن

يشرفنا أن نطلب من سيادتكم القيام بإجراءات شطب الرهن الرسمي المسجل بتاريخ : 28 سبتمبر 2011 حجم 10 رقم :166

إيداع رقم: على شقة سكنية نمط F4 تحمل رقم 04/11 من العمارة 1 الطابق الثاني يسار تابعة لمشروع ؛ بالمكان المسمى

ببلدية ودائرة وولاية المسيلة الإدارية العقارية والقضائية ، "نسخة من جدول التسجيل مرفقة " تبلغ مساحتها 89.85متر مربع ملك للسيد بوزيدي خرفية بنت عبد الله

تقبلوا منا سيدي فائق التقدير و الاحترام

المرفقات

- نسخة من جدول التسجيل

مصلحة المنازعات

- بير الوقاية

Direction du Réseau CNEP / Banque

Avenue de [illegible]

Tél : 036 51 22 13 / 036 51 22 14 / 036 51 22 15 / 036 51 22 16 - Fax : 036 51 21 97

Email : [illegible]

Directeur d'Agence

Chargé du contenu N° 2

الملحق رقم 16: طلب فك رهن مرسل إلى الموثق

الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك

CNEP Banque

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque

CNEP - Banque « Société par Actions » au capital social de 14.000.000.000 DA

Siège social : 42, Rue Khelifa Boukhalfa - Alger

ملحق 16

المسيلة في2017/02/19

وكالة المسيلة 366

المرجع م م / و م/ 2017

إلى الأستاذ:

موثق بالمسيلة

الموضوع: طلب فك رهن

يشرفنا أن نعلمكم بان السيد: بالمستفيد بقرض بتاريخ

بمبلغ 971.000,00 دج حسب اتفاقية القرض قد تم تسديده كليا من طرف

الزبون

لهذا نرسل إليكم جدول الرهن مقيد بتاريخ ؛ الخاص به

للقيام بإجراءات فك الرهن على العقار.

تحياتنا الخالصة.

المرفقات:

- نسخة من جدولي الرهن
- فك الرهن من الوكالة

CNEP BANQUE Direction M'SILA

مدير الوكالة

Directeur d'Agence

Direction du Réseau CNEP / Banque

Avenue de l'ALN BP N° 151 - Alger

Tél : 036 51 22 13 / 036 51 22 14 / 036 51 22 18 / 036 51 22 19 - Fax : 036 51 21 97

Email : Infos@cnepbanque.dz Site : www.cnepbanque.dz

الملحق رقم 17: جدول قيد رهن

ملحق 17

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جـــــدول قيـــد رهـــن

وزارة المـــالـــيـــة

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

ولاية: تلمسان

المحافظة العقارية

بلدية: تلمسان

إيداع رقم: .....

لقب: .....

قيد مؤرخ في: .....

عدد: .....

رقم: .....

مبلغ التسديد

971000,00دج

الرسم

قيد رهن رسمي : عقد افتتاح قرض مضمون برهن عقاري لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة تلمسان 366

تاريخ الاستحقاق : 360 شهرا (30 سنة)

معفى من التدوين لمدة 10 سنوات ، أو إلى غاية رفع اليد

طبقا للمادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 والمرسوم رقم : 63/76 المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري العام والمنشور

الموظف بمصلحة

(1) القانون العقاري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة تلمسان 366 القانون مقره شارع العربي بالسيتة

(2) المدينة المقترضة بموقفها الموثق في: بالسيتة

المقيمة :

المقدمي

سند دين

(01) - إتفاقية القرض المبرمة بين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة تلمسان والسيتة

بتاريخ: تحت رقم : والمسجلة بمصلحة التسجيل والطابع بالسيتة بتاريخ والمودعة بالملف العقاري رقم 88 المؤرخ في بمصلحة التسجيل والطابع بالسيتة بتاريخ 2010/06/29

(02) بموجب عقد بيع عقار بناء على التصاميم المبرم أمام بتاريخ تحت رقم

المسجل بمكاتب التسجيل والطابع بالسيتة بتاريخ رقم صفحة

رقم :

والذي سيأتي إشهاره بالمحافظة العقارية المختصة بالسيتة قبل هذا العقد أو معه

المستفيد

(الدائن)

(1) الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك شركة ذات أسهم رأسمالها الاجتماعي (14.000.000.000,00 دج) القانون مقرها الاجتماعي بـ : 42 شارع طيفة بوقفة الجزائر ، الممثلة بواسطة السيد ، بصفته مدير الوكالة المتصرف باسم وحساب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة تلمسان مقرها بشارع العربي بالسيتة والمسجل بمكاتب السجل رقم : بتاريخ 2007/04/26

الكفيل

(الدائن المرهون والأو الكفيل)

السيدة: بموقفها الموثق في

بالسيتة، طبقا للتفويض الممنوح لها بموجب

بجزائرية المهنية طبقا لبطاقة التعريف الوطنية

المقيمة

إطار مخصص للمحافظ العقاري للمعاينة

إيداع رقم:

تاريخ إيداع الطلب:

تاريخ الإشهار:

طلب رقم:

تاريخ:

رقم:

(1) يشطب على العبارة غير المفيدة

ملحق 17

[illegible]

شقة سكنية (F4bis) ، تحمل رقم : (04/11) ، من العمارة (02) ، التابع للمكتب الذي يحتوي على قاعة إستقبال ، ثلاث (03) غرف + مطبخ + حمام + مرحاض + مهجع الشرفة + مهجع مساحتها تسعة وثمانين متراً مربعاً وخمسة وثمانين ديسيمتراً مربعاً (89,85 م2) ، مع نسبة (1000/124,886) من ملكية الأجزاء المشتركة المخصصة رقم (04/11) ، تابعة لمشروع (، قائمة بالمكان المسمى : بلدية وداس ولاية السيلة طبقا لشهادة التوطين المحرر لدى الأستاذ( ) موثق بالمسيلة بتاريخ) ، تحت رقم : ، المسجل بمحافظة التسجيل والعقارية بالمسيلة بتاريخ ، وحمل رقم والمشهر بالمحافظة العقارية بالمسيلة بتاريخ

بكل ما يشتمل عليه العقار من المنافع والإرتفاقات دون أي تحفظ ولا إستثناء

أصل الملكية :

ألت ملكية العقار المرهون للراهن إليه عن طريق الشراء من الشركة ذات الشخص الوحيد والمسؤولية المحدودة: البناء مملكة في سيرها إليه / بموجب عقد بيع بناء على التصاميم ، محرر لدينا بتاريخ تحت رقم: و بـ/2011 المسجل بمكتب التسجيل والعقارية بالمسيلة بتاريخ: 2011/06/24 ، وحمل رقم: (24770) ، صفحة : (دفتر : والذي سيتم إنجازه بالمحافظة العقارية المختصة بالمسيلة قبل هذا العقد و بعده.

[illegible]

ضمانا للسداد القرض و الفوائد المترتبة عليه و الذي سيمنح من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بنسبة وفائدة قدرها : (، مشروع تسخينة وواجهة وتسييجها ألف دينار جزائري(871000,00دج) لمدة (360) شهرا و بفائدة قابلة للمراجعة محددة بـ(1%) تبلغ مهلة التسديد محددة بستة (06) أشهر مخصص لشراء سكن عن طريق بيع بناء على التصاميم .

الرهن الرسمي: يؤسس بموجب هذا العقد رهن قانوني على العقار المبيع لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (بنك) وفائدة المسيلة، وهو معفى من التجديد إلى غاية رفع اليد من طرف وكالة البنك المرتهن

إعلامات طبقا لأحكام [illegible]

الوثائق المتطلبة لمنح شهادة حق الإنتفاع للقرية محررة بتاريخ 2011/06/09 تحت رقم : 2011/7212

إن المستفيد أعلاه الأستاذ/

يتعهد أن يسكن من هذا المحل المبنى في سقفين مختلفين، مصرح عليهما بمدة ستة و عشرون (26) شهرا إذا لم يسكن يسقط عليه ، ويتعهد أيضا أن عملية السكن تتم من طرف المستفيد في الإطار المخصص له كأجل وفقا للإتفاق المتحصل به .

حرر بالمسيلة يوم 02 جوان 2011

الملحق رقم 18: تعليمة متعلقة بخطوات معالجة القروض للمرقين العقاريين

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

CNEP Banque

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNEP/Banque « Société par actions » au capital social de 14.000.000.000 DA

Siège social : 42, Rue Khelifa Boukhalfa Alger

ملحق 18

DIRECTION GENERALE

Origine :	Volet d'activité :	Textes modifiés :	Textes abrogés :
DGA/Crédit.	Crédit	Néant	Note d'Instruction n°07/06 du 26/02/2006
Note d'Instruction : N°06/D.G.A/Crédit/2006	**Objet :** Procédures de traitement des crédits aux promoteurs.	**Classement année :** 2006	**Classement Rubrique :** 04
Date de signature : 14 DEC 2006	**Entrée en vigueur :** 14 DEC 2006	**Nombre de pages :** 25/25	**Visa D.O.M.Q**

Le Directeur Général Adjoint chargé du Crédit,

- البريد الوارد -
30-12-2006
2126

Note d'Instruction

Article 1 : Objet.

La présente note d'instruction a pour objet d'abroger et de remplacer la note d'instruction n°07 du 26-02-2006 portant conditions de financement et modalités de traitement des crédits aux promoteurs.

Article 2 : Conditions de financement.

2.1. Définition de l'activité de promotion immobilière:

L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation, l'aménagement ou la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente ou à la location.

Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation et des locaux y annexés destinés à abriter une activité professionnelle, commerciale ou industrielle.

42, Rue Khelifa Boukhalfa Alger - Tél : (021) 71.71.32 - Télécopie : (021) 71.70.22 - Télex : 67266

ملحق 18

2.2. Définition du Promoteur Immobilier :

Toute personne physique ou morale qui exerce une activité de promotion immobilière, telle que définie ci-dessus, est appelée promoteur immobilier. Les promoteurs immobiliers sont réputés commerçants, à l'exclusion de ceux qui réalisent des opérations de promotion immobilière pour la satisfaction de leurs besoins propres.

2.3 Définition du crédit à la promotion immobilière :

Le crédit à la promotion immobilière est le concours financier mis en place par l'institution et destiné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations entrant dans le cadre des activités définies ci- dessus.

Article 3 : Structure de Financement de la Promotion Immobilière.

Le concours financier de la CNEP/Banque intervient dans la limite de 80 % du coût global du projet immobilier. Toutefois, le Comité de Crédit Central peut décider d'un financement à hauteur de 90% du projet.

L'apport du promoteur peut être constitué du terrain d'assiette pris à sa valeur d'acquisition, des frais et travaux préliminaires engagés (études de sol, études techniques et d'architecture, travaux de viabilisation, installation de chantier ... etc.).

L'apport du promoteur, soit 10% au minimum du coût du projet, doit être apporté préalablement à la mobilisation du crédit.

Dans le cas du financement d'un promoteur ayant déjà bénéficié d'un crédit pour l'acquisition du terrain d'assiette, l'apport de ce dernier doit être constitué par la prise en charge d'une partie des dépenses préliminaires et travaux de réalisation représentant au minimum 10 % du coût de la réalisation du projet.

Article 4 : Mobilisation de l'autofinancement du promoteur.

La mobilisation de la part d'autofinancement du promoteur peut être effectuée selon les modalités suivantes :

4 Dans le cadre d'un financement à hauteur de 90 % du coût du projet :

La part d'autofinancement du promoteur, dans le cas d'un financement à hauteur de 90 % du coût du projet, et sur décision du Comité de Crédit Central, doit être apportée préalablement à toute mobilisation de crédit par la Banque.

4 Dans le cadre d'un financement à hauteur de 80 % du coût du projet :

Les 20 % du coût du projet, représentant la part d'autofinancement du promoteur, et sur décision du Comité de Crédit Central, peuvent être mobilisés comme suit :

-Prise en charge par le promoteur des 20 % du coût du projet préalablement à toute mobilisation de crédit ;

2/25

ملحق 18

- Paiement, par le promoteur, d'un minimum de 20 % du montant de chaque situation de travaux, les 80 % restants seront honorés par la Banque et ce jusqu'à ce que la part d'autofinancement complémentaire du promoteur soit atteinte.

Article 5 : Constitution du dossier de financement de la réalisation d'une opération de promotion immobilière.

Le dossier d'une demande de crédit destinée au financement d'une opération de promotion immobilière est constitué de trois (03) sous-dossiers :

5.1. Le dossier juridique :

Il est constitué des documents suivants :

- La demande de financement précisant la nature de l'opération à financer et le montant y afférent suivant le modèle joint en **annexe 1** ;
- L'autorisation de consultation de la Centrale des Risques et des impayés de la Banque d'Algérie suivant modèle joint en **annexe 2** ;
- Le justificatif de la situation apurée du promoteur vis-à-vis de l'administration fiscale et para fiscale;
- Copie légalisée du Registre de Commerce précisant l'activité de promotion immobilière (gestion de bien immobilier pour la location) ;
- Les statuts de la société de promotion immobilière, le cas échéant ;
- Le titre de propriété du terrain publié et enregistré ;
- Certificat négatif d'hypothèque du terrain abritant le projet ;
- S'agissant de projets L.S.P, présentation de la décision d'approbation du programme immobilier par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme ou par la Direction du Logement et des Equipements Publics au niveau de la Wilaya ;
- Fiche de présentation du promoteur reprenant ses références techniques et son expérience dans le domaine du bâtiment et/ou promotion immobilière, ou celle du (des) dirigeant(s) s'il s'agit d'une personne morale.

5.2. Le dossier technique :

Il est constitué des documents suivants :

- Le permis de construire, en cours de validité (étant de moins de trois (03) ans à compter de la date de son établissement) ;
- Devis descriptif, quantitatif et estimatif du projet ;

- Le jeu de plans du programme immobilier (plan de masse, étages, coupes et façades) portant visa de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction au niveau de la Wilaya. Ce jeu de plans va permettre d'apprécier ce qui va être construit et d'évaluer ses incidences sur le coût du projet et sa commercialisation ;

- Le planning de réalisation arrêté par le promoteur

ملحق 18

6.3. Le dossier financier :

Il est constitué des documents suivants :

- Balance financière reprenant les dépenses et recettes prévisionnelles liées au projet suivant modèle joint en **annexe 3** ;

- Plan de trésorerie du projet suivant modèle joint en **annexe 4** ;

- Les états financiers (bilans et comptes de résultats) des trois (03) dernières années **certifiés par le commissaire aux comptes**, pour les promoteurs personnes morales (S.A.R.L. ou S.P.A.) ayant déjà exercé l'activité de promotion immobilière ;

- Les états financiers prévisionnels sur trois (03) ans.

Article 06 : Traitement d'une demande de financement de promotion immobilière.

6.1. Le dépôt du dossier :

Le dossier de demande de financement d'une promotion immobilière peut être déposé auprès :

- De l'agence;

- Du département crédit de la Direction du Réseau territorialement compétent ;

- De la Direction Centrale chargée du Financement de l'activité de Promotion immobilière.

6.2. Le traitement d'une demande de crédit :

- **Au niveau de l'agence :**

Les services de l'agence devront statuer sur la seule **recevabilité** du dossier de financement.

Pour ce faire, ils doivent procéder à la vérification des pièces constitutives du dossier de financement, citées à l'article 5 de la présente note d'instruction.

4/25

ملحق 18

Tout dossier incomplet doit faire l'objet d'un rejet immédiat.

Tout dossier déclaré recevable doit faire l'objet d'une transmission, sans délai, à la direction du réseau de rattachement.

- **Au niveau des structures régionales de crédit :**

Les dossiers de financement, reçus des agences ou directement déposés au niveau de la direction de réseau, feront l'objet d'un second contrôle de recevabilité, et devront, le cas échéant, être complétés par le promoteur.

Après examen de la recevabilité du dossier, les services de crédit concernés procéderont aux équipes juridiques, techniques et financières du projet, objet de la demande de financement.

Tout dossier déclaré recevable doit faire l'objet d'une délivrance d'un récépissé de dépôt au profit du client.

Article 7 : Examen de la demande de financement.

7.1. Examen du dossier juridique :

Cet examen portera sur les différents documents juridiques présentés par le relation, notamment :

- **La demande de financement** : Suivant le modèle joint en annexe 1, ce document doit reprendre les éléments d'information suivants :
  - Nature de l'opération à financer (réalisation, aménagement ou rénovation) ;
  - Nature des biens immobiliers à financer (logements, locaux...) ;
  - Destination des biens immobiliers à financer (vente et/ou location) ;
  - Consistance du programme à financer (nombre de logements, locaux et services) ;
  - Montant de crédit sollicité par le promoteur ;
  - Durée de réalisation projetée ;
  - Date et lieu d'établissement ;
  - Signature du promoteur.

5/25

ملحق 18

Autorisation de consultation de la Centrale des Risques de la Banque d'Algérie : Document par lequel le promoteur autorise la Banque à consulter la Centrale des risques de la Banque d'Algérie (suivant modèle joint en **annexe 2**) pour permettre au chargé du dossier et aux membres du Comité Central de Crédit d'apprécier les engagements de la relation auprès des confrères ;

- Le justificatif de la situation apurée du promoteur vis-à-vis de l'administration fiscale et para fiscale;
- Copie légalisée du Registre de Commerce précisant l'activité de promotion immobilière (gestion de biens immobiliers pour la location) ;
- Les statuts de la société de promotion immobilière, le cas échéant. L'examen de ce document revêt une importance primordiale car il permet :
  - D'apprécier l'aptitude de la société à exercer l'activité de promotion immobilière. Cette dernière constitue-t-elle l'activité principale de la société ou elle est accessoire seulement ?
  - D'apprécier l'importance du capital social qui constitue un gage de pérennité de la société, et de son aptitude à faire face à ses obligations contractuelles.
- Le titre de propriété du terrain publié et enregistré : C'est un document en vertu duquel le promoteur a la jouissance du terrain d'implantation du projet objet de la demande de financement.
- Certificat négatif d'hypothèque du terrain abritant le projet : Ce document permet de s'assurer que le bien immobilier offert en garantie n'est pas grevé d'hypothèque.

7.2. Examen du dossier technique :

L'accomplissement de cet examen relève des prérogatives exclusives des Services Techniques des Directions de Réseaux et/ou de la Direction de la Promotion Immobilière ou des bureaux d'études agréés. Cet examen a pour objectif :

- De s'assurer de la faisabilité technique du projet en examinant les différents documents présentés par le promoteur.
- De vérifier la sincérité des données financières relatives au coût de réalisation du projet.
- D'évaluer les travaux réalisés par le promoteur sur ses fonds propres.
- De s'assurer de la conformité des travaux projetés avec ceux autorisés par le permis de construire.
- De vérifier la concordance entre les informations contenues dans les devis estimatifs et quantitatifs.

L'examen du dossier technique est consacré par l'établissement d'un rapport de faisabilité technique, sous la responsabilité du responsable technique à la structure de crédit concernée ou du bureau d'étude retenu.

7.3. Examen du dossier financier :

L'examen de ce dossier est accompli en trois (03) étapes :

ملحق 18

- Examen de l'aspect commercial du projet ;
- Examen de la situation financière du promoteur ;
- Examen financier du projet.

7.3.1. Examen de l'aspect commercial du projet :

Le recouvrement des créances, détenues par l'institution sur le promoteur, dépend étroitement de la commercialisation du programme immobilier. Une bonne analyse commerciale des opérations projetées est indispensable.

Cette analyse portera sur le marché local, sur les caractéristiques intrinsèques du projet et sur la demande solvable.

a) Analyse du marché :

Cette analyse portera sur :

- L'ampleur du marché : il s'agira d'évaluer la demande potentielle en logement ;
- La concurrence : nombre de logements offerts à la vente, importance du programme locatif public, importance de l'auto construction...etc.
- La situation de l'emploi, niveau de revenu moyen, type d'activité...

En ce qui concerne les projets destinés à la location, une analyse du marché locatif local (loyers pratiqués) permettra de cerner les possibilités de placement du programme projeté auprès de la clientèle potentielle (niveau de revenu moyen).

b) Analyse du projet :

- Localisation du projet : il s'agira d'apprécier la commercialité du programme en tenant compte de sa situation par rapport aux voies de communication, transport, commerces, écoles, centres de soins, administrations etc. ...
- Typologie de construction (individuel, collectif, semi collectif) : il s'agira d'apprécier la conformité de la typologie envisagée par le promoteur avec les besoins de la clientèle et les caractéristiques socioculturelles de la région ;

ملحق 18

- Prix de cession : l'étude du prix de cession pratiqué par le promoteur permettra d'apprécier la commercialité du programme. Cette étude portera sur l'analyse du prix au M^2, du prix unitaire (logements, commerces etc. ...) par rapport à la qualité de l'ouvrage et aux prix pratiqués par la concurrence pour un produit similaire.

L'ensemble de ces informations doit être consigné sur un canevas suivant le modèle joint en **annexe 5.**

7.3.2. Examen de la situation financière du projet :

Cet examen se fait à travers l'analyse de la balance financière prévisionnelle (suivant modèle joint en **annexe 3**).

Cette analyse constitue pour le promoteur et pour la Banque un outil de décision indispensable pour apprécier la faisabilité d'une opération immobilière à travers la couverture de toutes les dépenses, liées au projet, par les recettes escomptées et ensuite pour en suivre l'évolution.

L'objectif de l'établissement de la balance financière prévisionnelle est de lister toutes les dépenses et les recettes d'une opération **mais uniquement celles de l'opération** et de s'assurer de **son équilibre financier.**

- **Les dépenses :**

Toutes les dépenses doivent être analysées.

La charge foncière : représentée par le coût d'acquisition du terrain et des frais y afférents, elle doit être appréhendée de manière précise compte tenu de ses incidences sur le coût final du projet.

Les constructions : cette rubrique regroupe non seulement le coût des travaux de viabilisation (VRD) et de réalisation mais aussi les honoraires techniques correspondants (BET, contrôle technique).

La sincérité de ces données doit être confortée par leur comparaison aux coûts prévus dans les devis estimatifs et quantitatifs remis par le promoteur.

L'ensemble de ces dépenses constitue le total à financer **(T.A.F)**

La détermination du total à financer permettra d'évaluer les frais financiers induits par le crédit à mettre en place et qui sont constitués :

- Des intérêts intercalaires prévisionnels ;
- De la commission d'engagement prévisionnelle fixée à 1‰ l'an (un pour mille) calculée sur la partie non mobilisée du crédit ;

ملحق 18

- De la commission de gestion (Flat) fixée à 0,50% calculée sur le montant global du crédit.

L'intégration de ces frais au total à financer permettra la détermination du coût de revient du projet.

[redacted]

- **Les recettes :**

Sont constituées exclusivement du produit de la vente du programme. Leur total prévisionnel doit être **OBLIGATOIREMENT**, au moins, égal au coût de revient de l'opération.

Analyse du plan de trésorerie (suivant modèle joint en **annexe 04**) :

Le plan de trésorerie est un document qui reprend mensuellement les dépenses à effectuer et les recettes prévues. La différence entre les deux rubriques fait apparaître les besoins ou les excédents de trésorerie qui en résultent.

L'analyse de ce document permettra d'apprécier :

- Le rythme de mobilisation du crédit et son incidence sur les frais financiers et partant sur le coût du logement ;
- Les aptitudes du promoteur à mobiliser son autofinancement.

Cette analyse doit être dynamique et renouvelée, **mensuellement**, pendant toute la durée du crédit.

Article 08 : Etablissement de la fiche d'analyse financière du projet (suivant modèle joint **en annexe 6**).

Sur la base de l'exploitation de la balance financière et du plan de trésorerie, les services de crédit procéderont à l'établissement d'une fiche d'analyse financière du projet, à l'effet d'en exposer la structure financière, sa faisabilité et sa rentabilité.

8.1. Présentation des ratios :

8.1.1. Ratio d'autofinancement :

Ce rapport permet d'apprécier l'effort de financement consenti par le promoteur, il doit être, obligatoirement, égal à, au moins, 10%.

[redacted]

ملحق 18

8.1.2. Ratio de sécurité bancaire :

Il permet d'évaluer les capacités intrinsèques du projet à couvrir le risque bancaire, il est obtenu par le rapport entre l'autofinancement mobilisé et le concours de la banque. Plus ce ratio est élevé, plus la sécurité bancaire de l'institution est assurée.

[redacted]

Concomitamment à l'étude financière, juridique et technique du projet, l'examen de la situation financière du promoteur pourrait s'avérer nécessaire.

8.2. Analyse de la situation financière du promoteur :

Il convient d'abord de préciser que :

- L'examen de la situation financière du promoteur est différent de l'examen de l'aspect financier du projet, car si ce dernier tend à s'assurer de la faisabilité financière du projet, l'analyse de la situation financière du promoteur tend à s'assurer de la santé financière de la société et de ses aptitudes financières à faire face à ses obligations contractuelles et à l'autofinancement exigé pour la réalisation du projet.

- Cette analyse doit être basée sur les documents comptables de la société et non sur ceux relatifs au projet immobilier. Ces documents sont constitués des bilans et comptes de résultats des trois (03) dernières années certifiés par le commissaire aux comptes pour les personnes morales et portant approbation de l'administration fiscale.

Cette analyse sera établie sur la base de la détermination et le commentaire des ratios financiers suivants :

8.2.1. Ratio d'endettement

Ce ratio permet d'apprécier le niveau d'indépendance financière de la société, il est obtenu par le rapport entre l'endettement de la société et ses capitaux propres. Le niveau et l'évolution de ce ratio permettront d'apprécier la viabilité de la société.

[redacted]

8.2.2. Capacité de remboursement

Cet élément permet d'apprécier les capacités de la société à faire face à ses obligations vis à vis de ses débiteurs, et ses aptitudes à assurer un autofinancement de ses activités. Il est obtenu par la formule suivante :

[redacted]

ملحق 18

L'ensemble des examens réalisés permettra aux structures de crédit concernées de procéder à l'établissement de la fiche de présentation du dossier en Comité Régional de Crédit, pour avis, et en Comité de Crédit Central pour décision.

Article 9 : L'examen du dossier par les Comités de Crédit.

L'octroi de crédits destinés au financement d'un programme immobilier relève des compétences exclusives du Comité de Crédit Central, en conséquence :

- Le Comité Régional de Crédit doit, obligatoirement, transmettre, revêtu de son **avis motivé**, tout dossier de financement soumis à son examen.
- Le Comité Régional de Crédit ne peut, en aucun cas, procéder au rejet d'un dossier de crédit, sauf pour des raisons d'irrecevabilité **motivées. Un rapport exposant les motifs du rejet doit être, dans ce cas, transmis à la structure centrale de crédit.**

9.1. Etablissement de la fiche de présentation au Comité de Crédit Central.

Sur la base des éventuels avis juridique et technique, et l'étude financière relative au projet, la structure de crédit concernée procède à l'établissement de la fiche de présentation du dossier au Comité de Crédit Central suivant modèle joint en **annexe 7**.

9.1.1. Examen du dossier par le Comité de Crédit Central.

- **Saisie du Comité de Crédit Central** : le Comité de Crédit Central est saisi, à travers la transmission de la fiche de présentation, soumise à son examen, à **chacun de ses membres,** au moins deux (02) jours francs avant sa réunion.
- **Présentation du dossier au comité** : le dossier de crédit est présenté par :
  - Le responsable du crédit du Réseau devant le Comité Régional de Crédit ;
  - Le Directeur chargé du financement de la Promotion Immobilière devant le Comité Central de Crédit.
- **Examen du dossier par le comité** : après présentation du dossier par la structure de crédit concernée, le comité de crédit statue, **séance tenante**, sur les suites réservées à la demande de crédit.

Chacun des membres est tenu d'émettre son avis sur la fiche de présentation du dossier examiné, et l'avis de la majorité des membres sera consigné sur un registre tenu par le secrétaire du comité, côté et paraphé, signé séance tenante par l'ensemble des membres.

ملحق 18

L'avis et les décisions des comités de crédit sont prises à la majorité des membres présents et se traduisent par :

- Un avis motivé pour le Comité Régional de Crédit (C.R.C);
- Une décision d'octroi, de rejet ou de report, pour le Comité de Crédit Central.

L'avis et la décision des comités concernés sont consignés sur le registre, suivisé.

Article 10 : Etablissement de la Lettre d'Autorisation de Crédit (L.A.C)

En cas de décision d'octroi de crédit, et sur la base du procès verbal de réunion du Comité de Crédit Central, la Direction Centrale Chargée du Financement de la Promotion Immobilière, procédera à l'établissement de la Lettre d'Autorisation de Crédit (L.A.C)

L'autorisation de crédit constitue un préalable à toute formalisation du dossier de crédit, elle consiste en l'accord donné par la Direction Chargée du Financement de la Promotion immobilière à la mise en place du crédit.

10.1. Principe de la Lettre d'Autorisation de Crédit :

L'autorisation de crédit vise à notifier, à l'agence domiciliataire, l'accord du Comité de Crédit Central pour l'octroi du crédit immobilier sollicité. Elle se traduit par l'établissement d'une L.A.C (suivant modèle joint en **annexe 08**).

10.2. Procédure d'autorisation :

Après examen du dossier par le Comité de Crédit Central, et sur la base du procès verbal de réunion, le chargé du crédit de la Direction Centrale du Financement de la Promotion Immobilière procède à l'établissement de la L.A.C, et la soumet pour visa préalable au Chef de Département Habitat Promotionnel et à la signature du Directeur Central chargé du financement la Promotion Immobilière.

Après signature de la L.A.C, les services centraux du crédit transmettent une copie de celle-ci à :

- La Direction de l'agence domiciliataire pour mise en place du crédit et ce, après signature de la convention par les deux parties;
- La Direction de Réseau de rattachement pour exploitation et établissement de la convention de crédit ;
- La Direction du Contrôle des Engagements (D.C.E) pour contrôle ;
- La Direction du recouvrement pour information et suivi de la phase remboursement

Et classent une copie dans le dossier.

ملحق 18

A la réception de la L.A.C, les services du réseau procèdent à la notification au promoteur de la décision d'octroi de crédit et des conditions y afférentes, suivant modèle joint en **annexe 9**.

Une copie de cette lettre de notification est transmise à l'agence domiciliataire pour mise en œuvre et à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière pour information.

Article 11 : Etablissement des documents contractuels :

Après acceptation, par le promoteur, de l'offre de crédit de la CNEP-Banque, les services crédit de l'agence et du réseau procèderont à l'accomplissement des formalités suivantes :

11.1. Etablissement de la convention de financement :

Lorsque toutes les conditions prévues par la L.AC sont remplies, et les réserves éventuelles levées, les services du réseau procèdent à l'établissement de la convention suivant le modèle en vigueur et au recueil de la signature du promoteur.

Lors de l'accomplissement de ces formalités, le chargé du crédit du réseau devra :

- Vérifier l'identité du signataire en transcrivant, sur le bas de la convention, les références de sa pièce d'identité;
- Vérifier la validité de son mandat s'il signe pour le compte d'une société de promotion immobilière.

La convention, ainsi signée par le réseau, est transmise, au promoteur pour enregistrement.

11.2. Ouverture du compte courant :

Après signature et enregistrement de la convention de financement, par le promoteur ou son représentant, le service crédit de l'agence récupère auprès de son client les documents nécessaires à l'ouverture d'un compte courant, lui fait signer la demande d'ouverture ainsi que la convention de compte courant et transmet l'ensemble du dossier au service « caisse » de l'agence pour accomplissement des formalités d'ouverture de compte.

Il convient de préciser qu'à cette étape de mise en place, l'ouverture du compte ne comportera pas **d'autorisation de tirage.**

Par ailleurs, le compte courant, ainsi ouvert, doit répondre aux conditions de fonctionnement particulières suivantes :

- Il ne donne pas lieu à la délivrance d'un chéquier, l'ensemble des mouvements « débit » y afférent doit être exécuté par ordre de virement.

ملحق 18

- Toutes les dépenses domiciliées sur ce compte doivent être exclusivement liées à la réalisation du programme financé.

- Il ne peut, en aucun cas, être en position débitrice.

- Toutes les recettes relatives au programme financé doivent être, obligatoirement, domiciliées sur ce compte.

11.3. Souscription de billets à ordre :

Tout crédit accordé doit donner lieu à la souscription, au profit de la Banque, de billets à ordre représentatifs de la créance.

Le billet à ordre est un titre par lequel un débiteur, appelé "Souscripteur", s'engage à payer une certaine somme à une certaine échéance à son créancier appelé " Bénéficiaire" ou à son ordre.

La réglementation applicable aux billets à ordre impose, sous peine de nullité du billet à ordre, le respect de certaines mentions qui doivent obligatoirement être portées sur le billet:

- La mention "billet à ordre" sur le titre;

- La promesse pure et simple, c'est-à-dire sans condition, de payer une somme déterminée;

- La date d'échéance;

- Le lieu de paiement;

- Le nom du bénéficiaire;

- La date et le lieu de souscription;

- La signature manuscrite du souscripteur.

11.3.1. Avant mobilisation :

Le client doit souscrire un billet à ordre global portant sur le montant du crédit accordé majoré des intérêts intercalaires prévisionnels couvrant toute la période du crédit selon le modèle joint en **annexe 10**.

11.3.2. A la consolidation :

Dès consolidation du crédit, un échéancier doit être notifié au client et donnera lieu à l'établissement d'une chaîne de billets à ordre portant sur le principal, intérêts et charges y afférentes.

ملحق 18

11.3.3. Au remboursement du crédit :

Au remboursement de chaque échéance, le billet à ordre y afférent doit être restitué au promoteur.

11.3.4. Conservation :

Les billets à ordre sont consignés sur un registre de suivi ouvert à cet effet.

Les billets à ordre sont conservés dans les coffres de l'agence concernée pour être mis, le cas échéant, à la disposition de la Direction Financière.

Article 12 : Recueil des garanties.

Tout crédit immobilier consenti par la CNEP-Banque doit être assorti d'une garantie contre le risque de non recouvrement, pour tout ou partie, du fait de l'impossibilité, l'incapacité ou le refus de l'emprunteur de rembourser le crédit.

Dans le cadre d'une opération de promotion immobilière, la garantie à constituer au profit de la CNEP-Banque, est représentée par une hypothèque de 1er rang.

L'hypothèque consiste en l'affectation d'un bien immeuble en garantie d'une obligation, le constituant de l'hypothèque doit être propriétaire du bien donné en garantie.

12.1. L'inscription de l'hypothèque :

L'efficacité de l'hypothèque dépend de son inscription, dans la mesure ou cette formalité confère à cette garantie un rang qui sera respecté en cas d'éventuelle mise en œuvre. C'est pourquoi, cette phase d'inscription doit être accomplie de manière rigoureuse.

Pour procéder à l'inscription de l'hypothèque, **les services de l'agence** doivent présenter aux services de la conservation foncière territorialement compétents le dossier suivant :

- Une copie de la convention de crédit dûment signée par les deux parties;
- Deux (02) bordereaux d'inscription, fournis par les services de la conservation foncière, signés et certifiés exactement collationnés. Chacun des bordereaux doit contenir les indications suivantes :
  - La désignation du créancier (CNEP-Banque) avec indication de son représentant (le Directeur d'agence) et de la décision lui conférant les pouvoirs (décision de nomination au poste);
  - La désignation exacte du débiteur;
  - L'élection de domicile du créancier (CNEP-Banque);

- La date, la nature du titre et la cause de la créance garantie par l'hypothèque;
- Le montant du capital garanti et ses accessoires;
- La date de remboursement de la dernière échéance;
- La désignation exacte de l'immeuble et la construction sur lesquels l'hypothèque est requise;

ملحق 18

Un des bordereaux est rendu aux services de l'agence après avoir été revêtu, par le conservateur, de la mention attestant de l'inscription de l'hypothèque.

12.2. La conservation de l'hypothèque

Compte tenu de l'importance des bordereaux d'hypothèques, leur suivi et leur gestion doivent faire l'objet d'une gestion rigoureuse. Pour ce faire, les services de l'agence doivent accomplir les formalités suivantes :

- Procéder à l'enregistrement des bordereaux d'hypothèque sur un registre ouvert à cet effet, ces enregistrements permettront de vérifier la durée de validité des hypothèques pour leur renouvellement, à bonne date, le cas échéant ;
- Etablir une copie certifiée conforme du bordereau, et procéder à son classement dans le dossier juridique du promoteur ;
- Transmettre les originaux des bordereaux au service juridique du réseau pour conservation ;
- Transmettre une copie des bordereaux d'hypothèques à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière.

Article 13 : Mobilisation du crédit.

13.1. Principes Généraux :

- Le compte courant ouvert par le promoteur ne doit enregistrer que les recettes et dépenses directement liées au programme immobilier financé ;
- Le compte courant ouvert par le promoteur ne donne, en aucun cas, lieu à la remise d'un chéquier, toutes les recettes et dépenses sont réalisées par ordre de virement ;
- Le compte courant ouvert par le promoteur ne doit, en aucun cas, fonctionner en position débitrice ;
- Les demandes de mobilisation sont introduites, par le promoteur, accompagnées de factures et / ou situations de travaux, visées par le maître de l'œuvre et signées par ses services, auprès des services de l'agence suivant modèle joint en **annexe 11**.

ملحق 18

13.2. Modalités de Mobilisation du crédit :

13.2.1. Paiement des situations de travaux :

Préalablement à toute mobilisation de fonds, le chargé du crédit doit :

- Vérifier le solde du compte et que le paiement des factures n'entraînera pas une position débitrice du compte courant;
- Vérifier que le paiement des factures n'entraînera pas un dépassement de l'autorisation de crédit;
- Vérifier que le solde du compte courant permet le prélèvement des commissions afférentes au crédit;
- Vérifier que les factures, présentées au paiement, correspondent au programme financé.

13.2.2. Paiement de factures d'approvisionnement.

Préalablement à toute mobilisation, le chargé de crédit doit s'assurer de :

- La présentation par le promoteur de factures pro forma de matériaux prévus pour la réalisation du projet immobilier ;
- Versement préalable par le promoteur de sa part d'autofinancement dans son compte ouvert pour le financement du projet ;
- Mobilisation de la quotte part du crédit relative aux factures pro forma d'approvisionnement dans le compte du promoteur;
- Paiement au profit du fournisseur du montant total des factures pro forma sur ordre de virement du promoteur ;

Postérieurement à la mobilisation, le chargé de crédit doit s'assurer de :

- Présentation de factures définitives et des bons de livraison par le promoteur ;
- Inventaire physique sur site par un bureau d'études conventionné ou le service technique du réseau des matériaux livrés, et transmission d'une copie du rapport au réseau et à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière ;

NB : Toute situation de travaux ultérieure ne doit porter que sur la pose ou l'installation des matériaux acquis avec les fonds mobilisés par la Banque.

ملحق 18

13.2.3. Paiement de l'avance forfaitaire et/ou de l'avance sur approvisionnement.

Dans le cadre de la promotion immobilière, les marchés signés par le promoteur avec les entreprises de réalisation peuvent comporter des clauses portant paiement d'avances forfaitaires et/ou d'avance sur approvisionnement par le promoteur au profit de ces entreprises.

Préalablement au paiement de toute avance par la Banque, le promoteur doit présenter une caution bancaire de restitution d'avance forfaitaire et/ou sur approvisionnement avec subrogation au profit de la CNEP/Banque.

N.B : La récupération de l'avance forfaitaire et/ou de l'avance sur approvisionnement s'effectue par déduction de sommes sur chaque situation de travaux présentée par le promoteur, et ce conformément aux dispositions du marché liant le promoteur à l'entreprise de réalisation.

13.3. Procédure de paiement :

Après accomplissement des contrôles, ci-dessus, **et sous réserve qu'aucune anomalie n'ait été relevée,** le chargé de crédit procédera aux règlements des factures selon les étapes suivantes :

- Détermination de la commission de gestion, selon les modalités arrêtées dans l'article 14, ci-après ;
- Détermination de la commission d'engagement selon les modalités arrêtées dans l'article 14, ci-après ;
- Imputation du montant des factures, présentées au paiement, majoré des commissions prévues dans la convention de crédit;
- Transmission d'une demande de tirage de fonds, accompagnée des **factures** ou situations de travaux dûment visées par le promoteur, l'entreprise et le maître de l'œuvre, ainsi qu'un rapport d'expertise attestant les prestations et/ou travaux réalisés aux services de la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière selon modèle joint en **annexe 15** ;
- Dès réception de l'autorisation de paiement, procéder à la mobilisation de la quotte part de crédit dans le compte du promoteur, et au virement du montant de(s) la situation(s) dans le compte de l'entreprise de réalisation sur **ORDRE DE VIREMENT** du promoteur.

ملحق 18

Article 14 : Détermination des commissions

Les crédits à la promotion immobilière donnent lieu à la perception de commissions de gestion et d'engagement.

14.1. La commission de gestion :

Cette commission, représentant les frais de gestion d'un dossier de crédit à la promotion immobilière, est fixée à 0.50% du montant du crédit. Ce taux est négociable, en fonction du montant du crédit, il ne peut être toutefois inférieur à 0.30%.
Cette commission est perçue en **une seule fois**, et ce, lors de la première opération de mobilisation sur le compte courant du promoteur.

14.2. La commission d'engagement :

Cette commission représente le coût d'immobilisation des ressources de la Banque. Elle est fixée à 1‰ (Un pour mille) calculé sur la partie non mobilisée du crédit.

Elle est payée trimestriellement par le promoteur.

Article 15 : Imputation de la mobilisation des fonds :

15.1. Détermination de la tranche à mobiliser.

La tranche de crédit à mobiliser est constituée du montant net des situations de travaux et / ou factures présentées par le promoteur et visées par le B.E.T chargé du suivi du projet.

[redacted]

15.2. Imputation de la tranche à mobiliser.

Le compte courant ouvert par le promoteur, ne **pouvant fonctionner en position débitrice**, il est indispensable, **avant tout paiement**, de procéder à son crédit du montant mobilisé par le débit du compte client « crédit ».

15.3. Règlement des dépenses.

Après accomplissement des formalités ci-dessus, le service crédit procédera au règlement des situations de travaux et / ou factures présentées au paiement pour ce faire, il devra :

- Faire établir et signer, par le promoteur, le ou les ordres de virement, conformément aux règles régissant ce moyen de paiement ;
- Procéder au contrôle de recevabilité du ou des ordres de paiement ;

ملحق 18

Promoteurs et au Réseau de rattachement, l'état de consommations, situations de travaux et/ou factures et fiches navettes y afférentes.

Le service crédit devra éditer un extrait du compte courant du promoteur et procéder à son analyse. Celle ci portera sur le niveau d'utilisation du crédit, le chargé de crédit devra déterminer la part du concours financier de la Banque dans le financement des dépenses réglées, cette part devra être, en permanence, inférieure ou égale à 80% (90 % sur décision du Comité de Crédit Central) des dépenses réglées.

Une copie de cet extrait de compte doit être transmise à la Direction Centrale Chargée du Financement de la Promotion Immobilière.

[redacted]

L'examen de l'évolution de ce ratio permettra d'apprécier l'évolution du risque bancaire de l'institution en le comparant à la part d'autofinancement du promoteur dans le financement des dépenses réglées.

Le suivi trimestriel :

Une fois par trimestre, les services de l'agence devront procéder à l'établissement d'un point de gestion de chaque crédit. Pour ce faire, ils devront demander au promoteur, dix (10) jours avant la fin de chaque trimestre, la production :

- D'une balance financière prévisionnelle actualisée ;
- D'un plan de trésorerie prévisionnel actualisé ;

Sur la base de ces documents, le chargé du crédit procédera à l'établissement d'un point de gestion, suivant modèle joint en **annexe 12**, et en effectuera l'analyse pour détecter tout éventuel problème présent ou à venir.

Ainsi, à titre d'exemple, une baisse de la marge ou une détérioration de la part d'autofinancement a pour conséquence une dégradation de la balance financière et mettrait en cause le recouvrement de la créance de la Banque.

Une copie du point de situation, analysée et commentée, devra être transmise au Département crédit du Réseau et à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière et, une copie de ce même rapport sera classée dans le dossier de crédit.

16.3. Information du promoteur :

16.3.1. Information régulière.

A la fin de chaque trimestre, le Service Crédit de l'Agence devra notifier au promoteur, les informations suivantes :

ملحق 18

- Le montant de crédit mobilisé ;
- Le montant des commissions perçues au titre de la convention de crédit ;
- Le montant des frais financiers relatifs aux différentes tranches de crédit mobilisées.

Ces informations permettront au promoteur d'ajuster, le cas échéant, les prix de cession de son programme, et d'éviter, ainsi, les éventuels problèmes de commercialisation.

Une copie de la notification des informations au promoteur doit être à transmises à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière.

19.3.2. Information exceptionnelle

Tout événement, révélé par le contrôle et suivi du projet, et pouvant avoir des répercussions négatives sur la bonne fin du projet, doit être, **sans délai,** porté à la connaissance du promoteur par courrier recommandé.

Une copie de cette lettre doit être à transmise à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière.

Article 17: Remboursement du crédit.

17.1. Projets destinés à la vente :

Le remboursement de la créance (capital, intérêts produits et charges y afférentes) liée au projet financé intervient après expiration du délai d'utilisation du crédit. Un délai de douze (12) mois maximum est accordé au promoteur pour la commercialisation des biens financés.

Le remboursement se fera selon un échéancier trimestriel définitif qui sera notifié au promoteur dès expiration de la durée d'utilisation du crédit.

L'établissement de l'échéancier donnera lieu à l'établissement d'une chaîne de billets à ordre portant sur le principal, intérêts et charges y afférentes.

Restitution au promoteur du billet à ordre global portant sur le montant du crédit accordé majoré des intérêts intercalaires prévisionnels.

La première échéance doit intervenir au plus tard à la fin du premier trimestre correspondant à la période de commercialisation accordée au promoteur.

La deuxième et dernière échéance doit intervenir au plus tard à la fin de la période de commercialisation.

ملحق 18

17.2. Projets destinés à la location :

Le remboursement de la créance (capital, intérêts produits et charges y afférentes) liée au projet financé et destiné à la location se fera suivant les conditions de remboursement arrêtées par le Comité Central de Crédit.

Un échéancier de remboursement doit être établi et notifié au promoteur dès expiration de la durée d'utilisation du crédit.

L'établissement de l'échéancier donnera lieu à la création d'une chaîne de billets à ordre portant sur le principal, intérêts et charges y afférentes.

17.3 Etablissement de l'attestation de solde :

Après constatation **du recouvrement total** de la créance détenue sur le promoteur, le service crédit de l'agence procédera à :

- L'établissement d'une attestation de solde (suivant modèle joint en **annexe 13**) ;
- Sa transmission à la Direction de Réseau de rattachement aux fins de signature et notification au promoteur, au Service Juridique du Réseau et à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière.

17.4. Etablissement de la mainlevée d'hypothèque :

Dès réception de l'attestation de solde, le Service Juridique du Réseau procédera à l'établissement de la mainlevée d'hypothèque (suivant recommandations joint en **annexe 14**) et veillera à sa transmission à la conservation foncière territorialement compétente, et à la transmission d'une copie, aux fins d'exploitation, à l'agence domiciliataire et à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière.

Article 18 : Circuit d'information.

Les services de l'agence veilleront à la transmission, à la Direction du Réseau de rattachement et à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière, à bonne date, une copie du rapport d'évaluation technique, financière et commercial du projet.

18.1. Les rapports de suivi mensuel

A la fin de chaque mois, et en tout état de cause avant le 10 du mois suivant, les services de l'agence devront transmettre à la Direction du Réseau de rattachement et à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière, l'état de suivi mensuel établi pour chaque crédit.

Cet état devra être accompagné d'une analyse de la situation du crédit sur le plan commercial, financier et technique.

ملحق 18

Il devra être, aussi, accompagné d'une appréciation du Directeur d'agence sur la qualité de la créance et du projet.

18.2. Les points de gestion trimestriels.

Conformément aux dispositions de l'article 18 ci-dessus, les services de l'agence transmettront, à la Direction du Réseau de rattachement et à la Direction Centrale chargée du Financement de la Promotion Immobilière, un point de gestion sur chaque crédit.

A l'instar de l'état de suivi mensuel, ce point de gestion sera accompagné d'une analyse globale du projet et du crédit y afférent.

Article 19 : Gestion des dossiers.

Pour permettre l'exercice du contrôle des dossiers de crédit, les services de l'agence doivent veiller au contrôle de ces derniers et à leur bonne conservation et à leur classement comme suit :

19.1. Sous-dossier juridique :

Il comprend :

- Une copie légalisée de l'acte de propriété du terrain ;
- Une copie légalisée du bordereau d'inscription hypothécaire ;
- Une copie de la convention et de chaque avenant y afférent, le cas échéant
- Une copie de la décision d'approbation du programme immobilier par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme ou la Direction du Logement et des Equipements Publics de la Wilaya concernée;
- Une copie du justificatif de la situation apurée du promoteur vis-à-vis de l'administration fiscale et para fiscale ;
- Fiche de présentation du promoteur, ou dans le cas de personnes morales, celle de ses représentants légaux.

19.2. Sous - dossier technique :

Il comprend :

- Les plans approuvés par la Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat au niveau de la Wilaya et devis relatifs au projet ;
- Une copie du permis de construire en cours de validité;
- Une copie de chaque rapport d'évaluation technique.

ملحق 18

19.3. Sous - dossier financier

Il comprend :

- Une copie du plan de trésorerie ;
- Une copie de la balance financière ;
- Une copie des états de suivi mensuel;
- Une copie des points de gestion trimestriels;
- Les bilans et TCR du promoteur présentés lors du dépôt de la demande de crédit ;
- Les bilans et TCR certifiés par le commissaire aux comptes pour les personnes morales (SPA, SARL) durant toute la vie du crédit.

19.4. Sous - dossier comptable :

Il comprend les copies des documents comptables établie lors de :

- La mobilisation du crédit ;
- La perception des différentes commissions ;
- La vente partielle ou totale du programme.

Toutes les dépenses et recettes doivent être analysées.

Article 20 : Prise d'effet.

La présente note d'instruction prend effet à la date de sa signature.

Le Directeur Général Adjoint chargée du Crédit

D.G.A Crédit

الملحق 19 محضر اجتماع اللجنة الجهوية للقرض

ملحق 19

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط/بنك

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance /Banque

"Société par Actions" au capital de 14.000.000.000 DA

Siège social : 42, Rue khelifa Boukhalfa – Alger

PROCES VERBAL DE REUNION DU COMITE REGIONAL DE CREDIT N°05/2008 du 23/06/2008

L'An deux mille huit et le Vingt Trois du mois de Juin, s'est tenue au siège de la Direction du Réseau de Sétif, une réunion du comité régional de crédit et a pour objet, l'examen de la demande de Financement d'une opération de promotion immobilière LSP de 42 Logts et 42 Locaux à la cité Wilaya de M'sila introduite par la relation EURL Construction.

Etaient présents :

Directeur de Réseau PA — Président

Chef de Département Financement — Membre

Chef de Département Epargne — Membre

Chef du Dpt Recouvrement — Membre

Cadre d'études N°1 — Membre

Après examen de la demande, le comité a émis un avis favorable pour un crédit de 82.500.000,00 DA sur 24 mois (18 mois pour la réalisation et 06 mois pour la commercialisation).

DIRECTION DU RESEAU CNEP / BANQUE
Avenue de l'ALN BP N° 181 - SETIF
Tél : 036.92.10.60 / 036.92.10.61 / 036.92.10.72 / 036.92.10.70 Fax : 036.91.02.83

Direction du Réseau de Réseau de Sétif
Département : Financement

Dossier suivi par :

ملحق 19

Introduction

La wilaya de M'sila qui vient de bénéficier d'un programme gouvernemental de 18500 unités Logts, réparti entre le social locatif, le participatif et rural ; Sur ceci, quatre demandes sont déposées par les promoteurs de la localité, pour un lot de 212 Logts, dont une demande fut rejetée.

Notre relation déjà bénéficiaire d'une ligne de crédit de 75.000.000 DA, pour la réalisation de 48 Logements LDP et 48 LC à la cité W de M'sila, le projet est en cours de réalisation et connaît un avancement physique appréciable qui dépasse 70 % en escomptant l'achever dans les délais.

Identification du promoteur :

Promoteur : EURL Construction
Forme : Personne morale
Siège Social : M'sila
Capital social : 100.000 DA
Gérant :
Date de Naissance : à M'sila
Adresse : M'sila
Registre de Commerce :

N° au nom de EURL Construction du 20/06/1999, pour les activités de : - Entreprise de travaux de construction Tous Corps d'Etat (100201)
- Entreprise des grands travaux publics et hydraulique (109209)
- N°61/0562198 B 99 inscriptions secondaires, objet de l'amendement des statuts, pour l'intégration de la promotion immobilière 109218

Date début d'activité : 24/10/2005
N° D'identification fiscale
N° D'article d'imposition
Activités :

- Entreprise de travaux TCE
- Entreprise des grands travaux publics et hydrauliques
- Entreprise de promotion immobilière 109.218

Localisation du projet : Wilaya de M'sila
Réponse de la centrale des risques :
Réponse de la centrale des impayés : Consultation au moment de l'ouverture du Compte Courant

ملحق 19

CV du client :

- Agent d'administration – impôts M'sila.
- Responsable du transport ERIAD M'SILA.
- Responsable sur comptabilité – ADE M'SILA.
- Entreprise de travaux de bâtiment et promoteur.
- Agent agréé HYANDAI (vente de véhicules).
- Membre du bureau national des opérateurs économiques algériens.
- Membre à l'APW.
- Adjoint à la CACOBAT.

Objet de la demande :

L'EURL, Construction représentée par Mr : légalement apte à exercer de la promotion immobilière, nous sollicite pour un concours financier en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier composé de :

- 21 Logements de type F4
- 21 Logements de type F3
- 42 Locaux de commerces

Le coût en TTC du projet est estimé à 122 852 865,34 DA le promoteur nous sollicite pour un concours de 70 % équivalent à 86 500 000 DA.

Les délais d'achèvement du projet sont prévus au : **Décembre 2009** soit un délai de réalisation de 18 mois.

Examen du dossier Administratif :

- Demande de financement : selon imprimé bancaire, datée du 02/06/2008cachetée et signée Montant sollicité 86.500.000 DA.
- Pièce d'état civil : CNI N° de 21/01/2004.
- Situation vis-à-vis du Fisc : Extrait de rôle 28/05/2008 **Apuré** au nom de l'EURL.
- Situation vis-à-vis des caisses sociales :
  - CNAS : Attestation de mise à jour du 27/05/2008, à jour au **31/07/2008**
  - CASNOS : Attestation du 26/05/2008, à jour au **28/02/2009**
  - CACOBAT : attestation du 14/05/2008, à jour au **30/07/2008**
- Registre de commerce : copie légalisée au nom de l'EURL apte à exercer la fonction de promotion immobilière (N° du 24/10/05 modification).
- N° d'identification ONS : inscrite sous le N° pour l'activité 4528.
- Décision de validation du projet en LSP : Réf : ...../ du 01/04/2008

Examen du dossier Juridique

- Statut : crée le 21/03/1999, Activités initiales : Réalisation de bâtiments et travaux publics, dénomination « EURL CONSTRUCTION », Siège social : Rue CHENOUF Belkacem N°12 M'sila, Durée : 99 ans, Capital social : 100 000 DA, Gérance :
- Statut modificatif : du 06/11/2006, Objet : intégration de nouveaux corps tels que la promotion immobilière.
- Titre de propriété : Copie légalisée, acte de désistement.

ملحق 19

- Acquis auprès des domaines de M'sila en date du 31/12/2007.
- D'une superficie de **4 800** m².
  Prix : **2.112.000,00** DA
- Destination exclusive à la réalisation de 42 Logts Sociaux Participatifs.
- Titre : dépôt N°153/32 du 13/01/2008, Volume 248 N°43, Conservation Foncière de M'sila.

- Certificat négatif d'hypothèques : Conditionnelles conformes à l'acte, (bien non grevé) datée du 27/05/2008.
- Etat Descriptif de Division (EDD) : Etabli par le
- Valeur vénale du terrain : estimée par le BET Agréé à raison de 6.000 DA/m², soit **57.600.000,00 DA**

Examen du dossier Technique

- Permis de construire : (copie légalisée)
  - Portant sur la réalisation de 42 Logts LSP **conforme au projet envisagé**
  - Au nom de l'EURL CONSTRUCTION
  - Site : Mouilha wilaya de M'sila
  - Date 10/06/2006
  - Durée de validité : 2 ans soit au 10/10/2008

- Planning de réalisation établi sur 18 mois
- Devis quantitatif et estimatif annexé au marché de réalisation.
- Convention C.E.C Est du 17/04/2006, objet conforme
- Convention BET
- Etude de sol : Réalisée par le Laboratoire d'études géotechniques AICHE GEO-SOL
- Jeu de plans : Etablis par le , approuvé par la DUC M'sila
- Rapport d'évaluation établi par le BET/Agréé par la CNEP/Banque M'sila

Examen du dossier Financier

- Etude technico-économique réalisée par Avis Patrimoine Ravis SNC
- Bilans prévisionnels, 2008, 2009 avec TCR.
- Plan de trésorerie établi sur 18 mois
- Balance prévisionnelle, cf. modèle
- Autorisation de consultation de la centrale des risques BA.
- Réponse de centrale des risques du 12/06/2008 Client répertorié bénéficiaire d'une ligne de crédit ouvert de 75MDA objet du premier crédit.

ASPECT COMMERCIAL :

Analyse du marché : Etant bénéficiaire de 15.997 unités/Logements réalisés entre 1999/2003, 4.505 unités en cours de réalisation au 31/12/2003, la wilaya de M'sila demeure déficitaire en matière de satisfaction des ménages demandeurs de Logts, exprimés à plus de 80.000 demandes, d'autre part la région compte un parc considérable d'habitat précaire.
Ainsi, l'installation des firmes importantes dans la localité, incite une offre d'emplois et par là, l'exode de la population vers cette ville.

Analyse du mont :

19 ملحق

Caractéristiques & Consistance du programme

Bâtiment id	Type		Mise	Surf Unit M²	Surf Totale M²	PU/Unité DA/m²	Coût/Logt	Total
1		F4	6	89,50	537,00	22 334,79	1 998 963,71	11 993 782,23
2	F3		3	76,17	457,01	22 334,79	1701 240,95	5 103 722,86
		F4	3	89,50		22 334,79	1 998 963,71	5 996 891,12
3		F4	6	89,50	537,00	22 334,79	1 998 963,71	11 993 782,23
4	F3		6	76,17	457,02	22 334,79	1701 240,95	10 207 445,73
5		F4	6	89,50	537,00	22 334,79	1 998 963,71	11 993 782,23
6		F4	6	89,50	537,00	22 334,79	1 998 963,71	11 993 782,23
7		F4	6	89,50	537,00	22 334,79	1 998 963,71	11 993 782,23
S/Total	9	33	42		3 639,03			**91 276 970,85**
Locaux			42		1 247,40	81 920,93		102 188 168,08
Total					4 387,76			**183 465 138,94**

Les prix des Logts sont conventionnés, qui rentrent dans le cadre du LSP, pour permettre aux acquéreurs de bénéficier de l'aide de l'état.

Examen de l'aspect financier du projet :

Plan financier prévisionnel

	Dépenses	Montants
01	Terrain	2 112 000,00
02	Frais	22 700,00
	S/Total	**4 331 341,70**
03	Terrassements	2 220 736,00
04	Infrastructure	20 169 176,00
05	Superstructure	35 467 690,00
06	Maçonnerie	20 417 490,00
07	Revêtement	7 044 445,00
08	Clairvoiée	2 998 560,00
09	Menuiserie bois	4 321 800,00
10	Menuiserie Métal	96 000,00
11	Peinture Vitrerie	4 445 994,00
12	Electricité gaz	1 316 957,00
13	Plomberie	2 010 060,00
14	VRD	5 867 850,00
15	Divers	1 710 700,00
	Total HT	**112 629 715,27**
	Total TTC (totale)	**120 718 165,34**

Total à Financer	**122 852 865,34**
Frais Financiers	**6 367 661,29**
Prix de revient	**129 220 526,63**

Recettes	Montants
Logements F3	15 311 168,69
Logements F4	65 965 802,27
Commerces	102 188 163,31
Total recettes	**183 465 134,17**

Estimations conformes au marché de réalisation.

Pour une approche meilleure, le service technique doit donner des appréciations sur les coûts présentés, tout en mettant en évidence la valeur de l'investissement en LSP, ainsi que les aspects réglementaires relatifs à la prise en charge par l'état du lot VRD.

Décapitulation :

- ✓ Coût du projet en travaux : 120 718 165,34 DA
- ✓ Coût du projet avec terrain et frais : 122 852 865,34 DA

ملحق 19

Avancement physique des travaux :

établi par l'évaluateur agréé par la CNEP/Banque :

- ✓ Taux physique : 30,14%, répartis ainsi :

Terrassements : 100 %
Infrastructure : 100 %
Superstructure : 34,31 %

Avancement financier en travaux : **36.379.426 DA**

Analyse de l'apport promoteur :

	Rubrique	Montant
01	Terrain	2 112 000,00
02	Frais	22 700,00
03	BET, Divers	1 793 780,00
04	Travaux	36 379 426,00
Total apport		**40 307 906,00**

Nous avons exclurgés les rubriques : Frais divers et BET : du besoin du promoteur.

Valeur vénale du terrain :

Selon l'évaluateur agréé par la CNEP/Banque, et compte tenu des paramètres cités dans le rapport, le coût du m² est estimé à 12 000 DA X 4 800 m²= **57 600 000,00 DA.**

Plan de Financement :

U : DA

Rubrique	Montant	Pondération
Apport du Promoteur	40 307 906,00	33%
Crédit bancaire	82 544 959,34	67%
	122 852 865,34	100 %

Prix de revient du projet en toutes charges confondues :

Valeur du projet TTC	122 852 865,34 DA
Intérêts intercalaires prévisionnels TTC	3 711 334,00 DA
Commissions de gestion TTC	493 382,00 DA
Commissions d'engagement TTC	69 760,00 DA
Intérêts/Echéanciers en TTC	2 221 448,24 DA
TOTAL	**120 348 789,58 DA**

Quelques Commentaires :

ملحق 19

- Le prix du lotissé de 2 112 000 DA subventionné dans le cadre du logement aidé
- Le terrain d'assiette est destiné exclusivement à la réalisation de 42 Logts LSP
- Le montant du crédit est déterminé en fonction du besoin réel du promoteur, après déduction des travaux réalisés et des frais BET et divers.
- Les prix des Logts sont standardisés : soit 1700 MDA pour le F3 et 2000 KDA pour le F4
- Le produit de vente : encaissé des locaux représente près de 56 % du produit du chiffre d'affaire prévisionnel et représente 78 % du prix de revient du projet alors que le produit des Logts n'est que de 63%.
- Vu l'éloignement du projet à l'extension de la nouvelle ville sur la nationale menant vers Alger, nous n'enregistrons une demande conséquente sur les locaux.
- Le montant du crédit sollicité par la relation avoisine celui issu du montage financier, soit 8050000DA demandé/8025000 DA proposé
- Apport financier important du promoteur soit 33% du coût du projet.
- Le volume intitulé du travail représente 78% du crédit proposé.
- La durée sollicitée est de 18 mois de réalisation

Conclusion et avis du chargé du dossier

Considérant les caractéristiques suivantes du projet :

- Zone d'implantation
  - Implantement sur un axe routier connaissant un essor important de Logts réalisés
  - Logements réservés en totalité
  - Demande conséquente du logement
  - Prise en charge technique adéquate du projet.
  - Prix des logements abordables
  - Prix des locaux dépassant 50000 DA/m²
  - Les locaux ne sont pas mentionnés sur le permis de construire, sur l'acte et sur la décision de validation
  - Les locaux figurent sur les plans approuvés par la DUC et figurent également sur l'EDD établi par le BET
  - Le certificat d'urbanisme prévoit la construction en hauteur jusqu'à R+4 et l'opération comptre 7 blocs (7 X 6 Logts)
  - Selon l'entretien tenu avec le promoteur la contrainte du permis de construire découvre du nombre de locaux est en voie de régularisation, du moment que ladite contrainte se pose au niveau de l'approvisionnement en matériaux premiers (ciment et fer), à savoir que ces services prennent en considération la description sur permis de construire.

Les différents aspects examinés dans l'étude montrent que ce projet est viable et financièrement rentable

A ce titre, nous proposons un financement à hauteur de 67 % du projet, selon l'estimation du BET agréé, soit **87.500.000 DA** sur 24 mois (18+6) Aux conditions ci-après :

- Inscription d'une hypothèque de 1er rang sur le terrain d'assiette de 4800 m² et les constructions à réaliser
- Engagement du promoteur à ne pas utiliser les apports des futurs acquéreurs.

ملحق 19

FICHE DE PRESENTATION DE DOSSIER AU COMITE REGIONAL DE CREDIT

- ✓ Client : EURL Construction
- ✓ Gérant : [illegible]
- ✓ Projet : Réalisation de 43 Logis USP & 43 Locaux
- ✓ Localisation : Wilaya de M'sila

1 – **Le chef de département Financement**

[illegible]

2 – **Le chef de département Engagement**

[illegible]

3 – **Le chef de Service juridique**

[illegible]

4 – **LE DIRECTEUR DU RESEAU**

[illegible]

Centre d'Exploitation [illegible]
Chargé de Sys. [illegible]
[illegible]

الملحق رقم 20: رسالة الترخيص بقرض

الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

CNEP Banque

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

ملحق 20

EXPEDITEUR : **DIRECTION DU FINANCEMENT DES PROMOTEURS**

856

10 AOUT 2008

DESTINATAIRES : DIRECTEUR DU RESEAU SETIF.
DIRECTEUR D'AGENCE M'SILA.
DIRECTEUR DU CONTROLE DES ENGAGEMENTS.
CELLULE DE SUIVI DES RISQUES CREDIT.
DIRECTEUR DU RECOUVREMENT.

LETTRE D'AUTORISATION DE CREDIT
N°

Conformément au PV de réunion **N° 17 du 07 Août 2008**, le Comité Central du Crédit autorise le Directeur de l'Agence CNEP-Banque M'Sila, le Directeur du Réseau CNEP-Banque SETIF, à mettre en place, au profit du promoteur privé **EURL** ! **Construction**, un crédit de **quatre vingt cinq millions dinars (85 000 000 DA)**, pour la réalisation de 42 logements LSP et 42 locaux commerciaux à M'SILA.

Conditions du crédit :

1- Durée d'utilisation du crédit : 18 mois ;
2- Durée de remboursement : 06 mois ;
3- Modalités de remboursement : trimestrialités ;
4- Taux d'intérêt : 5.75% l'an, révisable en fonction de l'évolution des conditions de banque ;
5- Commission de gestion : 0.50% du montant du crédit accordé ;
6- Commission d'engagement : 0,1 % l'an sur la partie de crédit non mobilisée ;

Conditions de mobilisation:

La mobilisation du crédit est subordonnée aux conditions suivantes :

1- Hypothèque légale de 1er rang sur le terrain d'assiette d'une superficie de **4 800 m2** et les constructions édifiées et à édifier ;

2- Caution solidaire de l'associé ;

3- Souscription d'une chaîne de billets à ordre et d'un billet global de mobilisation.

Outre les causes de résiliation prévues, le prêteur est en droit de procéder à la résiliation de la convention dans les deux cas suivant :

- Si dans les six (06) mois qui suivent la signature de la convention L'emprunteur n'a effectué aucun tirage de fonds ;

ملحق 20

❖ Si le prêteur constate que l'emprunteur encaisse des avances des futurs acquéreurs durant la période de réalisation.

La convention de financement sera établie par le Réseau CNEP-Banque SETIF conformément à l'article 06 de la DR 1011/2005 et remise au promoteur pour signature et enregistrement.

Le Réseau CNEP-Banque SETIF, et l'Agence CNEP-Banque M'Sila sont tenus de suivre la mobilisation et le recouvrement du présent crédit.

Le Directeur du Financement des Promoteurs

Lac N°1 du 07/08/2008

الملحق رقم 21: إشعار بقبول منح القرض لإنجاز ترقية عقارية

ملحق 21

الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط /بنك

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance /Banque

" Société par Actions " au capital de 14.000.000.000 DA

Siège social : 42 , Rue khelifa Boukhalfa - Alger

CNEP Banque

Département : Financement

N° 519 / LK/2008

Sétif, 11 Août 2008

MONSIEUR
Gérant de l'EURL ;
Construction M'sila

Objet : *Notification de Crédit*

Monsieur ;

Vous nous avez sollicités pour le financement de la réalisation d'un programme immobilier M'sila.

Nous avons l'honneur de vous informer que la CNEP/Banque accepte de mettre à votre disposition un crédit pour la réalisation de 42 Logements sociaux participatifs et 42 locaux commerciaux sis à la cité , au centre ville de M'sila.

Conditions de Crédit :

1. Montant : Quatre Vingt Cinq Millions Dinars Algériens (85 000 000,00 DA).
2. Durée d'utilisation du crédit : Trente (18) mois à compter de la date de signature de la convention.
3. Durée de remboursement : Six (06) mois à compter de la date d'expiration de la durée d'utilisation du crédit ;
4. Modalités de remboursement : Trimestrialités ;
5. Taux d'intérêts : 5.75 % l'an, révisable en fonction de l'évolution des conditions de banque ;
6. Commission d'études et de gestion : 0,50% du montant du crédit accordé ;
7. Commission d'engagement : 0,1% l'an sur la partie du crédit non mobilisée.

Conditions de Mobilisation :

I. Hypothèque légale du 1er rang sur le terrain d'assiette d'une superficie de 4 800 m² et les constructions édifiées et à édifier,
II. Souscription d'une chaîne de billets à ordre, avec un billet global de mobilisation ;
III. Caution solidaire de l'associé ;

DIRECTION DU RESEAU CNEP / BANQUE
Avenue de l'ALN BP N° 181 - SETIF
Tél : 036.92.10.60 / 036.92.10.61 / 036.92.10.72 / 036.92.10.70 **Fax :** 036.91.02.83

ملحق 21

Au cas où cette offre emporte votre agrément, nous vous prions de vous présenter à notre représentation sise à : Direction du Réseau CNEP/Banque, cité financière Sétif. Pour y accomplir les formalités d'usage.

Faute d'acceptation, par vous, de cette offre dans un délai de quinze jours, la CNEP/Banque se réserve le droit de procéder à son annulation ou à la modification des conditions y afférentes sans autre préavis.

Veuillez agréez, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

Copie : - DFP CNEP/Banque (P. Inf)
- Agence CNEP/Banque M'sila

Reçu le 18/08/2008
M.

الملحق رقم 22: اتفاقية منح قرض لتمويل ترقية عقارية

الصـــــندوق الوطـــــني للتوفـــيـــر و الإحـتـيـــاط /بـنـــك
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance /Banque
" Société par Actions " au capital de 14.000.000.000 DA
Siège social : 42 , Rue khelifa Boukhalfa - Alger

CNEP Banque

ملحق 22

اتفاقـــــــية قـــــرض بنســـبة فـــائدة متغيرة

بين الممضيين أسفله:

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك باختصار "ص.و.ت.إ / بنك"، شركة ذات أسهم، ذات رأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000-00 د.ج، الكائن مقره الاجتماعي ب 42، شارع خليفة بوخالفة الجزائر، الممثل من طرف السيد ، المتصرف بصفته المدير الجهوي ل: "ص.و.ت.إ / بنك" شبكة سطيف، الكائن مقرها بشارع جيش التحرير الوطني ســـــطيف، المخول له جميع الصلاحيات في هذا المجال،

المسمى أدناه " المقرض"

من جهة ،

و :

و السيد : ، المسير للمؤسسة ذات الشخص الوحيد و ذات المسؤولية المحدودة، المسماة (م ش و ذ م م) " للبناء" ، رأس مالها الاجتماعي 100.000.00 د.ج، مقرها الاجتماعي : المسيلة ولاية المسيلة ، المولود بتاريخ ببلدية المسيلة، الساكن ب المتصرف بهذه الصفة وفق الصلاحيات المخولة له من طرف القانون الأساسي المعدل بموجب عقد توثيقي رقم في من طرف الأستاذ ، موثق بالمسيلة، المسجل بمنطقة التسجيل و الطابع بالمسيلة يوم

المسمى أدناه " المقترض"

من جهة أخرى،

اللـــذان اتفقـــا و قـــررا مـــا يلي:

صفحة - 1 - من 5

DIRECTION DU RESEAU CNEP / BANQUE
Avenue de l'ALN BP N° 181 - SETIF
Tél : 036.92.10.60 / 036.92.10.61 / 036.92.10.72 / 036.92.10.70 Fax : 036.91.02.83

ملحق 22

المادة الأولى: **الموضـــــــــــــــــــــــــــــوع**

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك، للمؤسسة ذات الشخص الوحيد و ذات المسؤولية المحدودة، المسماة: (م. ش. و. ذ. م. م) " **"البناء"** التي تقبل مع التزامها تنفيذ مقتضيات و شروط الاتفاقية الحالية، قرضا موجها لانجاز **42** مسكن اجتماعي تساهمي و **42** محل تجاري بالمكان المسمى " ولاية المسيلة.

المادة الثانية: **مبـــــــلغ القـــــــــــــرض**

يحدد مبلغ القرض ب: **خمسة و ثمانون مليون دينار جزائري، (85.000.000,00 د.ج).**

المادة الثالثة : **نسبـــــــــة الفـــــــائـــــــدة**

ينجم عن القرض الموافق عليه لفائدة المقترض، فائدة تحسب بنسبة تساوي **5-75 %** للسنة.

غير أنه تم الاتفاق صراحة مع المقترض أن نسبة الفائدة المتفق عليها بشأن هذا القرض تتغير تبعا لتغير المعدل المرجعي لبنك الجزائر خلال كل مدة القرض بالنسبة للأقساط غير المسددة و الجزء غير المستعمل من القرض.

يبلغ المقترض برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام، بكل تعديل لنسبة الفائدة.

في حالة عدم القبول، يلزم المقترض بإرجاع كل المبالغ المستحقة.

المادة الرابعة: **مدة تحليـــــــــة القـــــــــرض**

يمنح القرض لمدة إجمالية قدرها أربعة و عشرون شهرا **(24)** بحسب الترتيب التالي:

- ثمانية عشر **(18)** شهرا لاستعمال القرض ابتداء تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية.
- ستة **(06)** أشهر للتسديد ابتداء من تاريخ انقضاء أجل استعمال القرض.

المادة الخامسة: **تخصيص القـــــــــــــرض**

يلتزم المقترض بتخصيص كامل مبلغ القرض لتحقيق الغرض المذكور في المادة الأولى.

يحتفظ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط/بنك بحق المراقبة في أي وقت و بجميع الوسائل التي يراها ضرورية، للتخصيص الفعلي للقرض.

لا يمكن للمقترض في أي حال من الأحوال وتحت أي حجة كانت، القيام بتعطيل أو تأخير ممارسة المقرض من أداء حقه في المراقبة.

دون الإخلال بالمتابعات القانونية، يترتب عن تحويل كل القرض أو جزء منه من طرف المقترض عن تخصيصه الأصلي، المحدد في المادة الأولى أعلاه، بقوة القانون، فسخ

ملحق 22

الاتفاقية الحالية و التسديد الكلي و الفوري من طرف المقترض للقرض المستعمل بزيادة الفوائد المضافة.

المادة السادسة: عمولة الإلتزام

يلتزم المقترض بدفع عمولة التزام مقدرة ب: 1‰ محسوبة على أساس المبلغ غير المستعمل من القرض.

المادة السابعة: عمولة الدراسة و التسيير

كما يلتزم المقترض كذلك بدفع للمقرض عمولة الدراسة و التسيير التي تحسب بنسبة 0.50 % من مبلغ القرض.

المادة الثامنة: تحويلات المقترض

تخضع تعبئة القرض إلى الشروط التالية:

- اكتتاب سلسلة سندات لأمر مع سند لأمر إجمالي بمبلغ القرض المعبأ.
- تسجيل رهن قانوني من الدرجة الأولى على الأرضية البالغة مساحتها 4800 م² و البنايات الحالية و المستقبلية للمشروع موضوع هذه الاتفاقية.
- تقديم كفالة تضامنية للشريك.

يحرر المقترض القرض عن طريق التسديد لحساب المقترض باسمه لوضعيات الأشغال المقدمة و التي يجب أن تكون مؤشرا عليها من طرف هذا الأخير.

المادة التاسعة: الضمانات

لتأمين و ضمان تسديد القرض المتكفل عليه و كذلك الفوائد و الرسوم و الأعباء و العمولات و الضرائب، يخصص المقترض لفائدة المقرض، الذي يقبل، الضمانات المعينة في المادة الثامنة.

في حالة الإتلاف أو نقص في القيمة لأي سبب من الأسباب كان للأملاك المخصصة للضمان، يحتفظ المقترض بحق طلب ضمانات أخرى وجوبا بقيمة مساوية.

في حالة بيع جزء من العقار الموجه للرهن، لا تقدم شهادة فك الرهن على هذا الجزء من طرف المقرض إلا بعد الدخول الحقيقي لمبلغ البيع في يده.

المادة العاشرة: التأمينات

يتعهد المقترض باكتتاب بوليصات التأمين اللازمة لتغطية الالتزامات و كذا بالتأمين ضد الأخطار التي تحتمه بصفة مرقي.

المادة الحادية عشر: تسديد الفوائد المضافة

الفوائد المضافة بالنسبة المذكورة أعلاه تحسب ابتداء من اليوم الذي تسدد فيه مبالغ كل وضعية أشغال إلى غاية التسديد الفعلي أو الكلي للقرض.

ملحق 22

القرض الذي على عاتق المقترض مكون من: مبلغ القرض المستعمل تضاف إليه الأعباء، الرسوم و الفوائد المضافة.

المادة الثانية عشر: كيفية التسديد

يلتزم المقترض بتسديد القرض موضوع هذه الاتفاقية بدفعات ثلاثية وفق جدول اهلاك القرض المعد من طرف المقرض، تتضمن الدفعات جزءا ثابتا لأصل القرض و جزء من الفوائد المترتبة المحسوبة على رأس المال المتبقي.
يسدد المقترض الاستحقاقات الفصلية (الثلاثية)، عن طريق الاقتطاع المباشر من حسابه تحت رقم ؛ المفتوح لدى ص.ق.ت/البنك وكالة المسيلة، المفتوح لهذا الغرض.
ترجع السندات لأمر المكتتبة إلى المقترض تدريجيا مقابل تسديد الدفعات المستحقة.
تسدد الدفعة الأولى من القرض خلال الثلاثة أشهر التي تلي تاريخ انقضاء مدة التأجيل.

المادة الثالثة عشر: عقوبة التأخير

في حالة عدم تسديد القرض عند التاريخ المحدد بهذه الاتفاقية و عدم تقديم طلب تمديد الآجال من طرف المقترض، تحسب غرامة عن التأخير على عاتقه، بنسبة الحسم لبنك الجزائر، بالإضافة إلى الفوائد المستحقة بموجب هذه الاتفاقية.
تطبق هذه العقوبة بقوة القانون من طرف المقرض، بدون إعذار مسبق.

المادة الرابعة عشر: القوة القاهرة

كل حالة مستقلة عن إرادة الطرفين، غير المتوقعة، غير الممكن تعليها و غير المقصودة، الحادثة في تاريخ لاحق لسريان الالتزامات التعاقدية و التي تكون مانعا لتنفيذها العادي و تعتبر كحالة قوة قاهرة.

الطرف الذي يرغب من الاستفادة من حالة القوة القاهرة، يجب أن يبلغ بذلك، كتابيا للطرف الثاني في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ حدوثها.

المادة الخامسة عشر: الفسخ

دون التخلي عن حق المتابعة القضائية، يمكن للمقرض، بقوة القانون، فسخ هذه الاتفاقية، بدون إعذار أو الالتجاء إلى القضاء، و بدون أن يكون للمقترض الحق في طلب تسديد الرسوم، الحقوق و الأقساط المدفوعة:

- في حالة عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي من طرف المقترض لإحدى بنود هذه الاتفاقية.
- في حالة عدم قيام المقترض بسحب مبلغ القرض في مهلة ستة (06) أشهر التالية لإمضاء هذا العقد.
- إذا تبين خلال مدة الانجاز أن المقترض يتلقى و يستعمل التسبيقات من عند المشترين المستقبليين.

علاوة عن أسباب الفسخ المقررة بهذه الاتفاقية، يحتفظ المقرض بحق المطالبة بالتسديد الفوري للمبالغ التي هي واجبة، لأي سبب كان و لو أنها غير مطلوبة، في الحالات التالية:

- في حالة بيان أن المعلومات المقدمة من المقترض خاطئة و خالية من كل أساس.

ملحق 22

- في حالة تلف أو نقص لأي سبب كان للأملاك موضوع الضمان المكتتبة بموجب المادة التاسعة لهذه الاتفاقية
- في حالة الإفلاس، التصفية القضائية، تسوية ودية أو إعسار المقترض
- في حالة التوقف المؤقت أو النهائي عن النشاط لأي سبب كان و حتى إذا لم يثبت بحكم قضائي
- في حالة دفع نفقات لا تدخل في نطاق تحقيق المشروع موضوع هذه الاتفاقية
- في حالة تحويل القرض عن التخصيص الأصلي.

المادة السادسة عشر: التسجيل

هذه الاتفاقية خاضعة لإجراءات التسجيل تطبيقا للقانون الساري المفعول. المصاريف المتعلقة بهذا التسجيل تكون على عاتق المقترض.

المادة السابعة عشر: الحقوق و الرسوم

الحقوق والرسوم و الضرائب بكل أنواعها و مصاريف هذه الاتفاقية أو التي تكون تابعة و ناتجة، يتحملها و يؤديها المقترض

المادة الثامنة عشر: تسوية النزاعات

كل النزاعات التي تنشأ من جراء تنفيذ هذه البنود أو تفسيرها ستسوى بطريقة ودية. في حالة عدم الاتفاق يعرض النزاع أمام المحكمة المختصة.

المادة التاسعة عشر: اختيار الموطن

لأجل تنفيذ هذه الاتفاقية، اختار الطرفان موطنا لهما في العناوين التالية:

بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك : مديرية شبكة سطيف شارع جيش التحرير الوطني – سطيف –

بالنسبة للمقترض : السيلة ولاية السيلة

المادة الحادي و العشرون: دخول سريان الاتفاقية و عدد النسخ

الاتفاقية الحالية معدة في خمسة (05) نسخ ويبدأ سريانها من تاريخ إمضائها من الطرفين.

حررت هذه الاتفاقية بسطيف في : 16 ... 2008

للمقترض

للمقترض

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط/بنك
المدير الجهوي بالنيابة

صفحة - 5 - من 5

الملحق رقم 23: جدول استهلاك القرض خاص بترقية عقارية

ملحق 23

TABLEAU D'AMORTISSEMENT :

N° du pret :
Raison sociale de l'emprunteur : [illegible] CONG
Date de creation : 21/01/2004
Adresse1 :
Adresse2 : M'SILA W.M'SILA.. Code postal : 28000
Type de pret : PROMOTION PANOR PRIVE/TRIMEST
Objet financé : AMENAGEMENT HABITATION
Montant initial du pret : 83 000 000.00
Montant total des deblocages : 61 522 988.19
Date de consolidation : 06/05/2013
Interet Intercalaire capitalisé : 9 166 836.80
T.V.A./ Interet Intercalaire capitalisé : 1 561 763.66
Montant total dû : 72 271 610.65
Duree de rembours : 8 mois Differe : 00 mois Nature : NON CONC
Taux d'interet : variables TAUX REF + -0.25 Bonification : 0.00
Taux charge emprunteur : TAUX REF + -0.25 Penalite de retard : 6.00
Type echeance : AMORT.CONST.
Periodicite de remboursement : TRIMESTRIELLE
Nombre d'echeance : 2
Remboursement anticipé : minimum 1 echeance(s)
Commission remboursement anticipe : 0.000 %

*: le taux de reference actuellement en vigueur est de 6.00 %
il pourra varier a la hausse ou a la baisse durant la duree de ce pret

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

الملحق رقم 24: إشعار بتسديد القرض

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

CNEP Banque

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque

CNEP-Banque "Société par Actions" au capital social de 14.000.000.000 DA

Siège social : 42, Rue Khalifa BouAhaffa - alger

ملحق 24

AGENCE CNEP/BANQUE DE M'SILA 366
REF N° /SC/AM/2012

M'sila le 07/05/2012

A MONSIEUR :
EURL , M'SILA

Objet : Notification de remboursement

Nous avons l'honneur de vous transmettre une copie du tableau d'amortissement.

*Aussi, nous vous informons que vos prochaines échéances interviennent le **16/05/2012** et le **16/08/2012** dont le montant s'élève à **74.094.887,85 DA T.T.C***

A cet effet, nous vous demandons de procéder dès maintenant à l'alimentation de votre compte courant, afin d'honorer vos engagements à temps.

Veuillez agréer, Monsieur nos salutations distinguées.

LE DIRECTEUR D'AGENCE

CNEP/BAN

M'Sila le 08/05/12

Direction du Réseau CNEP / Banque
Avenue de l'ALN BP N° 181 - Sétif -
Tél. : 036 92 10 60 / 036 92 10 61 / 036 92 10 70 /036 92 10 72 - Fax. : 036 91 02 83

الملحق رقم 25: اتفاقية تمديد آجال تسديد القرض

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque

CNEP-Banque "Société par Actions" au capital social de 14.000.000.000 DA

Siège social : 42, Rue Khelifa Boukhalfa - alger

ملحق 25

ملـــــحق رقم 04
لاتفـــاقـــية القـــرض الـــمؤرخـــة
في 16 أوت 2008

بين الممضيين أسفلـــه:

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك باختصار "ص.و.ت.إ. / بنك"، شركة ذات أسهم، ذات رأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000-00 د.ج، الكائن مقره الاجتماعي ب: 42، شارع خليفة بوخالفة الجزائر، الممثل من طرف السيد ، المتصرف بصفته المدير الجهـــوي بالنيابة لشبكة سطيف المخول جميع صلاحياته في هذا المجال.

المسمى أدناه « المقـــرض"

من جهة ،

و :

و السيد ، المسير للمؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة، المسماة (م.ش.و.ذ.م.م) " البناء" رأس مالها الاجتماعي 100.000.00 د.ج ، مقرها الاجتماعي : ، المسيلة ولاية المسيلة، المولود بتاريخ بالمسيلة، الساكن ، المسيلة، المتصرف بهذه الصفة وفق الصلاحيات المخولة له من طرف القانون الأساسي المعدل بموجب عقد توثيقي رقم مؤرخ في من الأستاذ موثق بالمسيلة، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بالمسيلة يوم ،

المسماة أدناه « المقـــترض"

من جهة أخرى،

Direction du Réseau CNEP / Banque
Avenue de l'ALN BP N° 181 - Sétif -
Tel. : 036 92 10 60 / 036 92 10 61 / 036 92 10 70 /036 92 10 72 - Fax. : 036 91 02 83

ملحق 25

- استنادا إلى اتفاقية القرض الابتدائية المؤرخة في **2008/08/16** المسجلة بمفتشيه التسجيل والطابع لولاية المسيلة بنفس التاريخ، المتعلقة إتمام انجاز 42 مسكن اجتماعي تساهمي و 42 محل تجاري بالمكان المسمى : ولاية المسيلة.
- استنادا إلى الملحق التعديلي رقم 01 للإتفاقية الابتدائية المؤرخ في **2010/03/29**.
- استنادا إلى الملحق التعديلي رقم 02 للإتفاقية الابتدائية المؤرخ في **2011/03/21**.
- استنادا إلى الملحق التعديلي رقم 03 للإتفاقية الابتدائية المؤرخ في **2011/12/11**.
- استنادا إلى طلب تمديد الآجال المقدم من طرف المرقي بتاريخ **2012/07/31**
- استنادا إلى محضر الاجتماع تحت رقم المؤرخ في **2010/08/22** للجنة الدائمة لتحصيل القروض البنكية و قروض المرقين الخواص.
- استنادا إلى مراسلة السيد رئيس اللجنة الدائمة لتحصيل القروض البنكية وقروض المرقين الخواص تحت رقم المؤرخة في **2012/08/22**

فقد تقرر ما يلي:

المادة الأولى : الموضوع:

إن الغرض من هذا الملحق هو إعادة جدولة المتبقي من قسط القرض غير المسدد من المدين الممنوح له وفق جدول الاهتلاك المعد وفقا لاتفاقية القرض الابتدائية المؤرخة في 2008/08/16 والملاحق التابعة لها المذكورة أعلاه والمتعلقة بإتمام انجاز 42 مسكن اجتماعي تساهمي و 42 محل تجاري بالمكان المسمى ولاية المسيلة.

المادة الثانية: مبلغ القرض المجدول:

بمقتضى هذا الملحق ، يقدر مبلغ القرض المجدول والذي يخضع لأحكام هذا الملحق التعديلي بـ : **36.727.435,88** دج وذلك حسب التفصيل التالي :

- مبلغ رأسمال الباقي : **36.135.805,33** دج.
- مبلغ الفوائد : **505.667,14** دج.
- مبلغ القيمة المضافة على الفوائد : **85.963,41** دج.

المادة الثالثة: مدة جدولة القرض

حددت مدة تمديد القرض المجدول المذكور في المادة الثانية أعلاه بـ **04 أشهر** يبدأ تاريخ سريانها اعتبارا من تاريخ **2012/08/16** وتنتهي هذه المدة في **2012/12/16**

المادة الرابعة: نسبة الفائدة:

يلتزم المقترض بتسديد مبلغ القرض المجدول في المادة الثانية أعلاه بنسبة فائدة تقدر بـ **5,75** % سنويا ، هذه النسبة قابلة للمراجعة تبعا لتطور الشروط البنكية وحسب الشروط المحددة من طرف الهيئة الممثلة للبنوك و المؤسسات المالية

ملحق 25

المـــادة الرابعـــة : التســجيل:
هذا الملحق خاضع لإجراءات التسجيل طبقا للقانون المعمول به .
المصاريف الخاصة بهذه العملية تقع على عاتق المقترض .

المـــادة الخامســـة: بنـــود خـــاصـــة:
تبقى كل بنود الاتفاقية الابتدائية و الملاحق التابعة لها سارية المفعـــول في ما عدا التغييرات المنصوص عليها وفـق هذا الملحق.

المـــادة الســـادســـة : إختيـــار المـــوطـن:
لأجل تنفيذ هذا الملحق ، إختار الطرفان موطنا لهما في العناوين التالية :

بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط/ بنك : مديرية شبكة سطيف شارع جيش التحرير الوطني – سطيف –

بالنسبة للمقـــترض :
– المسيلة

المـــادة السابعـــة : دخول سريان الملحق حيز التنفيذ و عدد النسخ

هذا الملحق معد في خمسة (05) نسخ ويبدأ سريانه ابتداء من تاريخ 2012/08/16

حرر هذا الملحق بسطيف في : **2012/09/06**

المقـــــرض **المقتـــرض**
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط/بنك

Le Directeur du Réseau

الملخص

نظرا للدور الذي تلعبه البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية، والتي تم الوقوف عليها من خلال دراسة حالة الصندوق الوطني التوفير والاحتياط – بنك – وكالة المسيلة، وحتى لا تكون هذه الدراسة مجرد جهد معزول عن الواقع الجزائري كان هدفنا هو التعرف على جميع الخطوات و التقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية، وهذا لأهمية كان فحواها معرفة التسهيلات المقدمة من طرف البنوك لتمويل الترقية العقارية ومعرفة الصعوبات والعراقيل التي تواجه هذا النوع من القروض العقارية، وكذا معرفة مساهمة البنوك في تمويل الترقية العقارية، بالإضافة إلى معرفة أثر التحفيزات الموضوعة من طرف البنوك التجارية والمتمثلة في مساهمة الخزينة العمومية في دعم معدلات الفائدة لهذا النوع من القروض.

وقد تم التوصل إلى النتائج التالية:

- تمنح البنوك التجارية تسهيلات من شأنها تشجيع تمويل الترقية العقارية وفق ما تتبعه من شروط منح لهذا النوع من القروض.
- لا تساهم البنوك التجارية بالقدر الكافي في تمويل الترقية العقارية.
- مساهمة الخزينة العمومية في دعم معدلات الفائدة لهذا النوع من القروض أدى إلى الرفع من حجمها ومن ثم الدفع بقطاع السكن إلى التوسع.

الكلمات المفتاحية: البنوك التجارية، الترقية العقارية، التمويل، القروض العقارية.

Summary :

Due to the role played by commercial banks in the financing of real estate development, which was the subject of the case study of the National Savings and Provident Fund - Bank - Agency of M'sila, and that this study is not an isolated effort of the Algerian reality, our objective was to identify all the stages and techniques used by the commercial banks in the financing of the real estate promotion. It is important to know the facilities offered by banks to finance real estate development and the identification of the difficulties and obstacles encountered by this type of real estate loans, as well as the highlighting of the contribution of banks to the financing of real estate development, in addition to the identification of incentives implemented by commercial banks representing the contribution of the public treasury to the subsidy of interest rates for this type of loan.

The following results:

- Commercial banks benefit from facilities that encourage the financing of real estate promotion in accordance with the conditions for granting this type of loan.
- Commercial banks do not contribute enough to finance real estate promotion.
- The contribution of the public treasury to the subsidization of interest rates on this type of loan has led to an increase in its size and thus led to the expansion of the housing sector

Keywords: Commercial banks - real estate promotion –financing - real estate credit.