



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

بغنوان

القرض العقاري في القانون الجزائري

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
(تخصص قانون عقاري)

اشراف الاستاذ:

سلخ محمد لمين

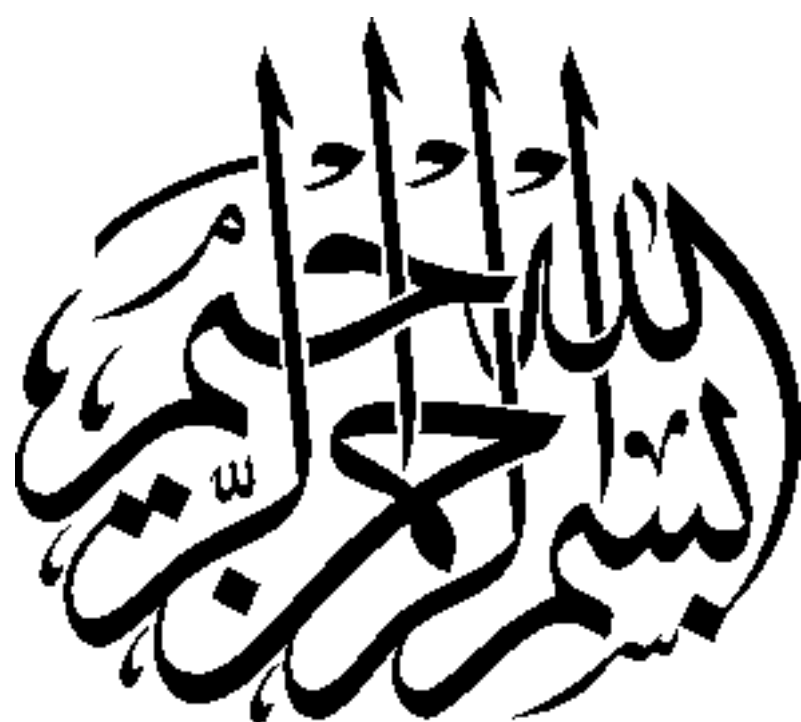
اعداد :

بهلول رفيقة

لجنة المناقشة

رئيسا	شبل بدر الدين	الأستاذ :الدكتور
مشرفا ومقررا	سلخ محمد لمين	الأستاذ :
عضوا مناقشا	شيبات سارة	الاستاذة:

السنة الجامعية 2017/2016



الإهداء

كل من تعلم علما و عمل به

شكر و عرفان

كل من أعطى للعلم منزلة

ملخص:

امتلاك السكن في وقتنا الحاضر أصبح من الصعوبة بمكان لكثير من الأفراد نظرا لمستوى دخلهم كون أن السكن يحتاج لرأس مال كبير ، و من هنا اهتمت الدول بنشاط القرض العقاري و انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم من خلالها الإقراض سواء فيما يتعلق بشراء عقار أو بنائه أو ترميمه أو تحسينه أين يقوم المقرض بإقراض المقرض الذي يتناسب مع هدفه من القرض أين يقوم هذا الأخير بتسديد قيمة القرض على شكل أقساط دورية بضمان رهن العقار أو الأرض المراد تشييده عليها أين يعد القرض طويل الأجل يتناسب مع قدرة الفرد العادي و دخله.

Sommaire du chapitre 1 :

posséder le logement de nos jours est devenu très difficile pour beaucoup d'individus en raison de leur niveau de revenu qui a besoin d'un logement pour capitale et donc activement États payé leur hypothèque et cette importance reflète sur formule contractuelle par quels prêts tant concernant l'achat immobilier ou de construction ou de rénovation ou de l'amélioration qui y est associée où le prêteur à prêter l'emprunteur, le prêt qui correspond à son but, d'un prêt, où ce dernier rembourse le prêt valeur à versements réguliers Garantie hypothécaire propriété ou terrain à construire sur où le prêt à long terme est proportionnel à la capacité individuelle moyenne et le revenu.

المقدمة

المقدمة:

يعتبر القرض العقاري عنصر أساسي لحياة الفرد لأنه وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية، ذلك انه يحرك العمالة والمصانع وكذلك يحقق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وبالتالي الاستقرار السياسي للمجتمع .

ولقد شهدت الجزائر في الآونة الأخيرة تحولات جذرية يعود سببها إلى عدم نجاعة النظام الاقتصادي السابق القائم على التخطيط المركزي أين نتج عنه الإصلاح المالي لسنة 1970-1971 و تبعه مجموعة من الإصلاحات منها إصلاحات سنة 1986-1988 و صدور قانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض الذي أعطى مكانة للنظام البنكي الجزائري.

وعلي إثر هذه الإصلاحات تم تنظيم وهيكلية النظام المصرفي الجزائري بإنشاء البنك المركزي كمصدر للنقود باعتباره سلطة نقدية، والبنوك التجارية الأخرى كمؤسسات مانحة للقروض تتعامل معه كما يتعامل العملاء مع بنوكهم. و هي متعددة نذكر منها على سبيل المثال: البنك الوطني الجزائري ، بنك الجزائر الخارجي ، بنك الفلاحة والتنمية الريفي ، بنك التنمية المحلية. فهذه الأخيرة همزة وصل بين المدخرين والمقترضين، بحيث تحتكر العمليات المصرفية المختلفة.

أما المؤسسات المالية هي مؤسسات عمومية تقوم ببعض الأعمال المخولة للبنوك أصلا أهمها بنك السكن والتوفير (الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط سابقاً) فالبنوك التجارية عملها منح القروض ، إذ يعتبر هذا الأخير المورد الرئيسي الذي تعتمد عليه في إيراداتها، لتقوم بدفع الفوائد المستحقة للمودعين لديه وتدبير قدر ملائم من الربح مع إمكانية الاحتفاظ بقدر من السيولة لمواجهة احتياجات السحب من العملاء، و بالتالي فإن وظيفتها الأساسية تتمثل في مد الغير برأسمال عامل على هيئة نقدية أو في شكل ائتمان مصرفي.

و لكل مؤسسة مالية مصرفية سياسة معينة للإقراض تثبت فيها اتجاهات وكيفيات استخدام الأموال والأسس التي تبنى عليها القرارات، ذلك أن نوعية وحجم القروض يرتبط بعوامل عديدة ، باعتبار أن التوزيع النسبي للقروض العقارية داخل محفظة المؤسسة يُعتبر من

القرارات الهامة ، إذ تحدد بنوع الودائع ومدى استقرارها كما تُحدد بالأجل والمخاطر الائتمانية.

و القروض طويلة الأجل لا تتمتع بنفس سيولة القروض قصيرة الأجل، فكلما زاد أجل القروض كلما زادت مخاطرها وبالتالي لا تكون بغير ضمان ، وهذا ما تتميز به القروض محل الدراسة ، أين نجد أن المؤسسات المصرفية الجزائرية دورها في منح القروض العقارية جد محتشماً إلى غاية انفتاح السوق المصرفية ، وتغير وجهات السلطات النقدية بفضل الإصلاحات القانونية التي ظهرت هنا وهناك والتي كانت دافعاً في انتعاش سياسة القرض العقاري .

إلا أنه بالرغم من الاصطلاحات التي طرأت في هذا المجال إلا أن المواطن الجزائري لا يزال غير قادر على مسايرتها نظراً لارتباط القرض العقاري بعدة عقود أخرى لتمامه ، لذلك لا بد من وجود تنظيم قانوني يراعى فيه خاصة المستوى الاجتماعي و الفكري لطالب القرض .

ومن أهداف دراستنا لهذا الموضوع:

- تسليط الضوء على عقد القرض العقاري في القانون الجزائري و تبيان أهم النقاط التي تطرق لها المشرع الجزائري في تنظيمه للعقد و تبيان الأسباب التي أدت به إلى إدخال الإصلاحات عليه و ذلك من خلال طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع تنظيم قانونيا محكما لعقد القرض العقاري يحقق من خلاله التوازن بين أطراف العلاقة التعاقدية و يراعى فيه الطابع الاجتماعي و الحمائي للمركز الضعيف ؟

وللإجابة على هذه التساؤلات قمنا بطرح الفرضيات التالية:

- دور المشرع الجزائري في تفعيل آليات القرض العقاري هو بإدخال إصلاحات قانونية تتماشى و التطورات الاقتصادية .
- القرض العقاري ذو طبيعة خاصة تحكمه عدة قوانين في التشريع الجزائري .
- القرض العقاري عقد يبرم وفق شروط معينة بالاعتماد على ضمانات تحددها المؤسسات المالية المانحة نتيجة المخاطر التي تكتنفه.

و السبب من هذه الدراسة يعود بالدرجة الأولى إلى كون عقد القرض العقاري عقد يبرم بإرادة الطرفين . غير أن المتمعن في هذه الإرادة يجد اختلال في توازن العلاقة التعاقدية ، ذلك أن المقرض ذو قوة اقتصادية و معرفة فنية و إدارية بأمور الائتمان و بينما المقترض متعاقد ذو خبرة محدودة ، فكان لا بد من إعطاء مفهوم للإرادة في هذا النوع من العقود و تبيان مدى أهمية معرفة الآثار المترتبة عليها .

وفي دراستنا هذه اعتمدنا على المنهج الوصفي للإحاطة بموضوع القرض العقاري و تبيان وتيرة سيره .

ونظرًا للأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع منح القروض العقارية ، فقد خصصته بالدراسة لتبيان مدى ارتباطه بالمصلحة العامة و الخاصة على حد سواء ، و ذلك من خلال التعرف على القرض العقاري و الوقوف على المستجدات القانونية التي طرأت عليه ، معتمدين على المراجع القانونية خاصة منها القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية و الإدارية مع قانون النقد والقرض ، فضلا عن الآراء الفقهية وبعض الاجتهادات القضائية.

و هذا بالاعتماد على الخطة التالية :

في الفصل الأول تناولنا ماهية القرض العقاري في القانون الجزائري و ذلك من خلال تقسيمه الى مبحثين اين تحدثنا في المبحث الاول عن المفاهيم العامة و الطبيعة القانونية للقرض العقاري و في المبحث الثاني خصصناه للحديث عن التطور القانوني لمنح القروض العقارية و ذلك من خلال تبيان تطور المصادر التمويلية و آليات تفعيل القرض العقاري ، بينما في الفصل الثاني بيّنا مخاطر و ضمانات منح القرض العقاري بتقسيمه الى مبحثين نتحدث في الاول عن المخاطر و المبحث الثاني عن الضمانات .ويلي هذا التقسيم خاتمة عامة كحوصلة واستنتاج لما سلف ذكره في الفصلين السابقين مع اقتراح التوصيات التي رأيناها مناسبة.

الفصل الأول

ماهية القرض العقاري في

القانون الجزائري

الفصل الثاني

مخاطر القرض العقاري و

ضمانات منحه

الفصل الأول: ماهية القرض العقاري في القانون الجزائري

القرض العقاري وسيلة فعالة من خلالها يتم توفير احتياجات مختلف فئات المجتمع ذلك لأنه أداة قانونية لازمة خاصة لارتباطه بالعقار ، ولقد كانت سنة 1986 نقطة انطلاق لسياسة جديدة لتمويل السكن.

من هذا المنطلق سنتناول في هذا الفصل مسألة ماهية القرض العقاري في القانون الجزائري لذا ارتأينا تقسيمه إلى مبحثين في الأول نتعرف على ماهية القرض العقاري من خلال التطرق إلى مفهوم القرض العقاري و مميزاته و في المبحث الثاني نورد التطور القانوني الذي مر به و آليات تفعيله و ذلك من خلال ما سيتقدم :

المبحث الأول: مفهوم القرض العقاري

من خلال هذا المبحث سنبين مفهوم القرض العقاري بالتطرق إلى تعريفه و تبيان طبيعته و إبراز المميزات التي يتحلى بها و ذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف القرض العقاري

إن التنظيم القانوني لا يهتم بمفهوم القرض بوصفه ظاهرة اقتصادية محضة ، و إنما يهتم بتنظيم الحقوق و الالتزامات التي تترتب على القرض العقاري. و من هنا سنقسم هذا المطلب إلى فرعين ، نخصص الأول لتعريف القرض العقاري، و الثاني لتبيان طبيعته.

الفرع الأول: معنى فكرة القرض العقاري

لمعرفة معنى فكرة القرض العقاري يجدر بنا التطرق إلى المعنى اللغوي و الاصطلاحي وصولاً إلى تعريف المشرع الجزائري و هذا وفق ما سيتقدم أدناه:

أولاً - المعنى اللغوي و الاصطلاحي

يتكون القرض العقاري من كلمتين (قرض) و (عقار) وهذا ما سنوضحه في الآتي :

أ- تعريف القرض:

تعريف القرض لغة: يعني القطع قرضت الشيء أقرضه بالكسر قرضاً : قطعه ، والقرض : ما تعطيه من المال ، واستقرضت من فلان ، أي طلبت منه القرض فأقرضني . واقترضت منه : أي أخذت منه القرض¹ . **والقرض أيضاً:** ما سلّفت من إحسان ومن إساءة و هو على التشبيه قال تعالى: {مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ}. (البقرة: 245)² في قوله قرضاً حسناً اسم، ولو كان مصدراً لكان إقراضاً. والقرض اسمٌ لكل ما يلتمس عليه الجزاء من صدقة أو عمل صالح. تقول العرب: لك عندي قرض حسن.

وأصل القرض ما يُعطيه الرجل أو يفعله ليجازي عليه ، والله عزّ وجلّ لا يستقرض من عوز ولكنه يبتلي عباده بما مثل لهم من خير يقدمونه وعمل صالح يعملونه ، فجعل جزاءه كالواجب لهم مضاعفاً وقال الأخفش في قوله تعالى ﴿يُقْرِضُ﴾ ، أي يفعل فعلاً حسناً في إتباع أمر الله وطاعته والعرب تقول لكل من فعل إليه خيراً : قد أحسنت قرضي وقد أقرضتني قرضاً حسناً³ .

وروي عن أبي الدرداء أنه قال : إن قارضت الناس قارضوك وإن تركتهم لم يتركوك ، ثم قال أقرض من عرضك ليوم ففرك و معنى قوله إن قارضتهم قارضوك ، يقول : إن سببتهم سبوك وجازوك ومعنى قوله اقرض من عرضك ليوم ففرك، يقول: إذا اقترض الرجل عرضك بكلام يسوؤك ويحزنك فلا تجازه حتى يبقى أجر ما سائك به ليوم ففرك إليه في الآخرة.

¹ عبيد علي احمد الحجازي، مصادر التمويل مع شرح لمصادر القرض و بيان كيفية معاملته ضريبياً، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، الصفحة 5 و 6.

² القرآن الكريم

³ أبى الفيض الزبيدي ، تاج العروس من جواهر القاموس، الجزء 8 ، المطبعة الخيرية ، مصر ، 1891 ، صفحة 75 .

1- تعريف القرض اصطلاحاً:

هو ما تعطيه غيرك من مال على أن يردّه إليك⁴ يقول الإمام ابن حزم في القرض: هو أن تعطي إنساناً شيئاً بعينه من مالك ، تدفعه إليه ، ليرد عليك مثله إما حالاً في ذمته ، وإما إلى أجل مسمى هذا مجمع عليه.

وقد عرفه الشافعية بأنه: تملك الشيء على أن يرد بدله. وسمي بذلك لأن المقرض يقطع للمقرض قطعة من ماله، وتسميه أهل الحجاز سلفاً، مندوب إليه بقوله تعالى ﴿وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ﴾ (الحج: 77). وفي تعريف آخر قولهم : القرض يطلق شرعاً بمعنى الشيء المقرض بفتح الراء .

فهو اسم مفعول من قوله تعالى: ﴿مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا﴾ (البقرة: 245).

فالقرض بهذا المفهوم معناه القرض الموصوف لكونه حسناً ويطلق على معنى المصدر بمعنى الإقراض ويسمى القرض سلفاً ، وهو تملك الشيء على أن يرد مثله و الشافعية قد أبرزوا خاصية " الحسن " في القرض ، ووصفوه بذلك تبعاً لما جاء في الآية الكريمة ، وهو بيان لخاصية القرض في الشريعة ، وهو كونه خالياً من الفائدة ، وأن الغرض والغاية منه هو نفع المقرض ، فهو بمحض قرينة الله عز وجل⁵.

وقد عرفه فقهاء الحنابلة بتعريفات متعددة مختلفة الألفاظ متفقة المعاني:

التعريف الأول هو: دفع المال رافة وإرفاق لمن ينتفع به ويرد بدله⁶ ، وهو نوع من المعاملات على غير قياسها لمصلحة لاحظها الشارع ، رفقا بالمحاويج .

⁴ سعدي أبو الجيب، القاموس الفقهي، دار الفكر، دمشق، الطبعة الثانية، 1988، ص300 .

⁵ محمد الشحات الجندي ، القرض كأداة للتمويل في الشريعة الإسلامية ، المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، القاهرة ، 1996 ، الصفحة 29.

⁶ البهوتي ، كشف القناع عن متن الإقناع ، الجزء الثالث ، دار الفكر ، بيروت ، 1982 ، صفحة 298.

و قد عرف الحنابلة القرض على انه: دفع مال لمن ينتفع به ويرد بدله، وهو نوع من السلف لانتفاع المقرض بالشيء الذي يقترضه.

وفي هذين التعريفين نجد تركيز الحنابلة على أولوية الانتفاع بالمال المقرض من قبل المقرض لكن بالمقابل يجب على المقرض أن يرد نظير هذا المال للمقرض⁷.

وعرفه المالكية بأنه: فعل معروف سواء كان بالحلول أو مؤخراً إلى أجل معلوم⁸.

وفي قول آخر: دفع المال على وجه القرية لله تعالى لينتفع به آخذه ثم يرد له مثله أو عينه.

ومن خصائص هذين التعريفين الاهتمام بميزة المعروف من خلال صيغة الإقراض أين تكون منفعة القرض عائدة على المقرض وحده فقط دون أن ينتفع المقرض بأي شيء من القرض، كفائدة وغيرها من المنافع فليس له إلا قرضه، لوجه الله.

أما الحنفية فعندهم القرض : ما تعطيه من مثلي لتتقاضاه بمثله أو عقد مخصوص يرد على دفع مال مثلي لآخر ليرد مثله قوله (عقد مخصوص) قيد يفيد خصوص اللفظ أي لفظ القرض ونحوه مثل قول : أعطني درهماً لأرد عليك مثله ، أو بلفظ الإعارة ، وقوله (يرد على دفع مال) قيد يخرج به ما لا يرد على دفع مال ، كالنكاح ، وقوله (لآخر ليرد مثله) قيد يفيد خروج نحو الوديعة والهبة⁹ ، ومعنى قوله (مثلي) فهو ما تماثلت آحاده أو أجزاؤه ، أين يمكن أن يقوم بعضها مقام بعض دون فرق يُعتد به ، وكان له نظير في الأسواق ، وهو في العادة إما مُكيل أو موزون أو مذروع أو معدود¹⁰ وبذلك التعريف أعطى الحنفية درجة المماثلة

⁷ بن سليمان المرداوي الحنبلي ، الإنصاف ، تصحيح وتحقيق : محمد الفقي ، الجزء الخامس ، دار إحياء التراث العربي ، الطبعة الأولى ، بيروت ، 1956 ، صفحة 123 .

⁸ خالد العك ، موسوعة الفقه المالكي، المجلد الثالث ، دار الحكمة، دمشق، الطبعة الاولى ، 1993 ، صفحة 409 .

⁹ كامل موسى ، أحكام المعاملات، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الثانية، 1994 ، صفحة 270.

¹⁰ نزيه حماد ، معجم المصطلحات الاقتصادية ، المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، القاهرة ، الطبعة الثالثة ، 1995 ، ص 298 .

كمقياس للتعامل بالقرض وذلك بالتساوي بين العوضين بأن يرد المُقترض للمُقرض نفس أو مثل العين التي أخذها منه ، وبذلك نفهم سبب وضعهم شرط أن يكون المال المُقترض مالاً مثلياً ، وبذلك الخاصية تتحقق ميزة القرض باعتباره حسن من خلال تجرده من عنصر الاستغلال والاستفادة من طرف المُقرض لحاجة المُقترض.

وقول الفقهاء : ويسمى نفسُ المال المدفوع على الوجه المذكور قرضاً ، والدافع للمال مقرضاً ، والآخذ مقرضاً ، أي أن هناك ثلاثة أطراف مستفيدة من خطوات إنشاء عملية القرض ، وبهذه الحالة فإن المال الذي يرده المقرض إلى المقرض عوضاً عن القرض يُسمى : بدل القرض ، وأخذ أو تملك المال مؤقتاً على جهة القرض يُسمى : اقتراضاً والقرض بهذا المعنى عند الفقهاء هو القرض الحقيقي ، وقد تفرد الشافعية فجعلوا له قسيماً سموه (القرض الحكي) ووضعوا له أحكاماً تخصه .

يقول الشيخ الشربيني رحمه الله تعالى : وسُمي بذلك لأن المقرض يقطع للمقترض قطعة من مال .

و يقول الكاساني : سمي هذا العقد قرضاً لما فيه من قطع طائفة من ماله ، وذلك بالتسليم إلى المستقرض فكان مأخذ الاسم دليلاً على اعتبار هذا الشرط ¹¹.

3- العلاقة بين المصطلحين (اللغوي والاصطلاحي) تبدو العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي للقرض من ناحيتين : القرض في الاصطلاح الشرعي مأخوذ من المعنى اللغوي له وهو القطع ، لأن المُقرض يجعله مقروضاً من ماله أي مقتطع من ماله لصالح المُستقرض. و القرض ما عبر عنه القاضي ابن العربي بقوله: إن القرض في الشرع مخصوص

¹¹ الكاساني ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، الطبعة الثانية ، 1998 ، ص517.

بالسلف على عادة الشرع في أن يجري على أسلوب اللغة في تخصيص الاسم ببعض محتملاته¹².

وعليه القرض اصطلاحاً هو قرض بالمعنى اللغوي وليس العكس ، إذ الأخص يتطلب بالديمومة معنى الأعم وليس العكس.

ب- تعريف العقار:

1- تعريف العقار لغة:

الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال: ما له دار ولا عقار. قال في المصباح المنير: "العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل". ومن أهل اللغة من يخص العقار بالنخل، فيقال للنخل خاصة من بين المال: عقاراً وفي الحديث: "من باع داره أو عقاراً".

تعريف العقار اصطلاحاً:

انتهج الفقهاء في تعريفه منهجين يتفقان في جزء ويختلفان في الآخر. فقد اتفق عامة الفقهاء من أصحاب المذاهب الأربعة على دخول الأرض في مسمى العقار، وحصل الاختلاف فيما عدا الأرض من دور وغراس وغيرهما؛ هل تدخل في مسمى العقار على اتجاهين:

الاتجاه الأول: ذهب إلى أن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط ، وأن الغراس والبناء لا يدخلان في مسمى العقار، وهو مذهب الحنفية والحنابلة.

الاتجاه الثاني: ذهب إلى أن العقار يطلق على البناء والشجر، كما يطلق على الأراضي، وهو مذهب المالكية والشافعية.

¹² ابن العربي ، أحكام القرآن ، تحقيق : علي البجاوي ، الجزء الاول ، مطبعة عيسى البابي الحلبي ، مصر ، 1957 ، صفحة 230 .

ومما يتضح أن الاتجاه المختار هو ما يوافق المالكية والشافعية لأمرين:

الأمر الأول: موافق لما جاء في السنة النبوية من توسيع معنى العقار ليشمل النخل والغراس عموماً، كما في حديث أنس بن مالك- رضي الله عنه- أنه قال: "لما قدم المهاجرين من مكة الى المدينة ، وليس بأيديهم شيئاً، وكانت الأنصار أهل الأرض والعقار، فقامهم الأنصار... " ، والمقصود بالعقار في الحديث: النخل لما اشتهر عن المدينة من أنها عامرة بالنخل.

الأمر الثاني: أنه موافق للمعنى اللغوي الذي يوسع معنى العقار، كما سبق بيانه في التعريف اللغوي، قال الحافظ ابن حجر- رحمه الله- عند بيان معنى العقار: هل هو الضيعة أو الدار أو الأرض: "والمعروف في اللغة أنه مقول بالاشتراك على الجميع".

وعليه فالعقار هو: المال الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله إلى مكان آخر دون أن يتغير كالأرض والبناء والأشجار.

ت- تعريف المشرع الجزائري للقرض العقاري :

و لقد عرف المشرع الجزائري القرض وفقاً لعدة معايير فجاء في أحكام المادة 450 من القانون المدني¹³ أن القرض الاستهلاكي عقد ملزم لجانب واحد، تتوفر فيه الأركان العامة اللازمة في كل عقود التراضي من المحل، النية والتعبير عن الإرادة صراحة أو ضمناً.

و من الناحية المحاسبية فالاقتراض يتم بواسطة عقد يتعهد فيه المدين (الذي يتحصل على القرض) بتسديد قيمة القرض حسب التاريخ المحدد في العقد.

¹³ - المادة 450 من القانون المدني من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل و متمم تنص على : (قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يردّ إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدرة والصفة).

أما من الناحية الاقتصادية فالقرض يعني تسليف المال لاستعماله في الإنتاج أو الاستهلاك.

وحسب المادة 32 من قانون 86-12 المتعلق بنظام البنوك والقرض المؤرخ بتاريخ 19 أوت 1986 يعرف القرض على أنه « كل عقد تضع بواسطته هيئة مختصة بذلك، وبصفة مؤقتة مالا تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي، أو تستلزم بالتعهد على التوقيع لحساب هذا الشخص»¹⁴.

و القرض حسب المادة 235 من قانون البنك المؤرخ في 19 أوت 1986 «هو كل عقد بمقتضاه تقدم مؤسسة مؤهلة لذلك بوضع أو إيداع مؤقت وعلى سبيل السلف لأموال تحت تصرف أشخاص طبيعيين أو معنويين أو الاثنين معا ، لحساب هؤلاء الذين يلتزمون بالإمضاء أو التوقيع».

و بالرجوع إلى المادة 68 من القانون 03/11 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالقرض والنقد فانه عرف القرض على النحو التالي « تشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان و تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء ولا سيما عمليات القرض الإيجاري».

و عليه ففكرة القرض العقاري تتمركز في الإمداد أو توفير المال اللازم عبر منح الائتمان بصورة قرض نقدي طويل الأجل لتمويل عملية عقارية سواء كانت شراء عقار أو بنائه أو ترميمه أو تحسينه و أيّا كان الغرض من هذا العقار سواء لغرض إنتاجي أو

¹⁴ - المادة 32 من القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض-الجريدة الرسمية رقم 34، ملغى بموجب القانون 90-10، المادة 214.

استهلاكي، وبهذا يتمكن كل مواطن من تدبير المسكن الملائم من خلال توفير الوسيلة القانونية التي تكفل التمويل طويل الأجل بضمان العقار ، و ذلك عن طريق تقسيط ثمن العقار أو أجرة بناء أو ترميم العقار لفترة طويلة تتناسب مع دخله و قدرته .

و للقرض العقاري أهمية من عدة نواحي المقرض و المقترض و المجتمع ككل و سنبين ذلك من خلال

ثانيا- أهمية القرض العقاري¹⁵

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور خاصة من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية باعتباره أن عملية مالية تضمن تمويل مختلف الأعمال والأشغال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها وأصنافها انطلاقا من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أولا ثم تنفيذ مختلف الأعمال المتعلقة به بعد توفير الوسائل والشروط لذلك كمرحلة ثانية وعليه سنورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية :

أ- الأهمية المالية و الاقتصادية:

1- الأهمية المالية:

للقرض أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال و التحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة والمواطنين من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف المواطنين، فتستفيد الدولة من نسبة الفائدة

¹⁵ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي المصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في قرض السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 ، صفحة 21 و 22.

على منحها وفقا للقواعد التي يضبطها المشرع .الأمر الذي يضمن إثراء خزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية.

2- الأهمية الاقتصادية:

المال عنصر حيوي لا يمكن الاستغناء عنه الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال العقاري التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي وتغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة ، ومن ثم دفع عجلة التنمية التي تؤثر إيجابا على تطور الدولة سياسيا واجتماعيا ضمن القواعد التي يحددها ويضبطها القانون لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع¹⁶.

ب- الأهمية السياسية و الاجتماعية :

1- الأهمية السياسية:

إن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فان كانت دولة قوية اقتصاديا فإنها لا محالة تكون قوية سياسيا ولأجل تحقيق ذلك فانه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر منها بالمحلات المعدة للسكن أو المحلات ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري أو الأشغال الفلاحية بالنسبة للفضاءات غير المبنية ومما لا شك فيه أن تمتع الدولة بقوة سياسية يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي كما يجعل قراراتها وتوصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدولي.

¹⁶ مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري مقدمة الأعمال التجارية والتجار والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت 1993 صفحة 47.

2- الأهمية الاجتماعية:

إن توفير المال اللازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكناً خاصاً به لا يتأتى إلا بتفعيل القرض العقاري ، إذ يعتبر وسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة. التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل ، الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد و عزوف الشباب على الإقبال على الزواج بالإضافة إلى أزمة البطالة والانحراف.

و نظراً لأهمية القرض العقاري يجدر بنا دراسة الطبيعة القانونية له¹⁷ المعنى و الوقوف عليه.

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية القرض العقاري

إن تحديد الطبيعة القانونية لأي عقد له أهميته في تحديد القواعد القانونية المنظمة له و الحاكمة للعلاقات التعاقدية القائمة بين الطرفين . و بالرغم من أن جوهر عقد القرض العقاري يقوم على العملية الائتمانية ، إلا أن اختلاف المراكز القانونية بين أطرافه ، و عدم كفاية القواعد المنظمة له ، أفضى إلى صعوبة بيان الطبيعة القانونية له ، فتعددت الاتجاهات و الآراء الفقهية القائلة بتكييف هذا العقد .

فظهر رأي يحدد الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري في إطار فكرة العقود المسماة و ذهب إلى أن عقد القرض العقاري من حيث الطبيعة القانونية هو عقد قرض لمبلغ من النقود ملزم للجانبين ، على أن يقدم العقار محل القرض كضمان ، و تنتقل ملكية هذا العقار من البائع إلى المشتري ، دون أن تمر الملكية بذمة المقرض¹⁷.

¹⁷ محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، 2005. صفحة 271.

إلا انه يؤخذ على هذا الرأي إنكاره لعنصر مهم و هو الترابط بين العقدين ، عقد القرض العقاري و العقد الرئيسي المراد تمويله ، كونه يحقق و يمهد لشراء أو تشييد أو إصلاح عقار بتوفير الموارد المالية من اجل ذلك، و من الاختلافات الجوهرية المهمة بين مانح القرض و عقد القرض العقاري ، جوهر كل عقد ، فجوهر عقد القرض هو نقل ملكية الشيء محل القرض للمقترض¹⁸ مقابل التزام المقترض بالرد ، و من ثم تدور حول هذا الجوهر الأحكام المنظمة لعقد القرض ، بينما جوهر عقد القرض العقاري هو جوهر مركب و هي تلك العملية المالية القانونية المتمثلة في منح ائتمان أي نقل ملكية النقود المرتبطة بتملك أو بناء أو تحسين عقار لصالح طالب القرض .

و عقد القرض من العقود الواردة على الملكية ، و الأموال الممنوحة من طرف المقرض هي ملكا للمقترض¹⁹ ، أما في عقد القرض العقاري فانه لا يملك المقترض الحرية في التصرف فيه باعتباره مالكا ، بل إن هذا القرض موجه و مخصص لتمويل معاملة عقارية.

و من الاختلافات التي لا تقل شأناً ما يتعلق بالأثر المترتب على الإخلال بالعقد ، ففي عقد القرض إذا اخل المقترض بالتزاماته يتم فسخ العقد و يترتب على فسخ العقد إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد وفق القواعد العامة²⁰ ، أما في عقد القرض العقاري فان الأثر المترتب على إخلال طالب القرض بالتزاماته هو التنفيذ على العقار الضامن²¹ .

وغير انه بالرغم من وجود بعض نقاط الاختلاف بين كلا العقدين إلا أن هناك تداخل بينهما ذلك أن عقد القرض يعتبر عنصراً جوهرياً من العناصر المكونة لعقد القرض

¹⁸ عبد المنعم موسى إبراهيم، حماية المستهلك ، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، 2007، صفحة 386 و 387.

¹⁹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1988 ، صفحة 451 و ما بعدها.

²⁰ نادر عبد العزيز شافي، عقد البيع ، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2004، صفحة 409 .

²¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق ، صفحة 423.

العقاري و هذا راجع لكون أن أحكام عقد القرض لا يمكن أن تستوعب عقد القرض العقاري لما له من خصوصية في تكوينه.

و اتجه رأي آخر إلى أن عقد القرض العقاري هو عقد ذو طبيعة خاصة ، و على سبيل المثال العقد المبرم لغرض شراء العقارات خصوصا هو عقد متكون من مجموعة عقود منها القرض و البيع و حوالة الحق و رهن العقاري و الكفالة الشخصية و التأمين الوكالة .

هذا بالإضافة إلى بعض الآراء الأخرى التي جعلت عقد القرض العقاري صورة من صور البيوع الائتمانية ، ويرجع السبب في ذلك إلى كون العملية المالية النقدية أساسها البيع العقاري أو صورة من صور البيع بالتقسيط كونه يقوم على فكرة تقسيط ثمن العقار، غير أن كلا الرأيين لا يمكن الأخذ بهما لاختلاف جوهر كلا العقدين.

و بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده نظم عقد القرض العقاري وفق مجموعة من القوانين غير أن الإشكالية المطروحة تتمثل في تكييف طبيعة هذا العقد نظرا لتعدد الروابط القانونية التي تدخل في تكوينه ، لذلك كان التساؤل حول ما إذا كان عقد القرض العقاري عقداً مركباً أم سلسلة من العقود .

و بذلك يكون لازماً علينا حتى نجيب على هذا السؤال أن نحدد بداية حقيقة العقد المركب و حقيقة سلسلة العقود²².

هناك عدة آراء فقهية حول وجود عدة عقود مترابطة لإنشاء عقد معين و تكمن التفرقة بين ما إذا كانت مجموعة العقود تشكل كلاً واحداً فيكون العقد مركب .

²² نبيل إبراهيم سعد ، الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري، بحث مقدم لمؤتمر المشكلة العقارية بين الواقع و التطبيق القانوني، منشور في كتاب سمي باسم المؤتمر ، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 2008، صفحة 56.

أي نظرية العقد المركب ، أم أنها لا تشكل هذا الكل الواحد ، فهو إذا يتعلق بمجموع أو سلسلة من العقود²³ .

فالعقد البسيط هو عقد أحكامه لا تمتزج فيه عقود مختلفة، أما العقد المركب هو ما كان مزيجاً من عقود متعددة اختلطت جميعاً، فأصبحت عقداً واحداً، فهو عقد واحد يحقق أغراضاً تهدف إليها عدة عقود مختلفة.

أما سلسلة العقود فهي مجموعة من التصرفات القانونية المتعاقبة و المتتالية غير المتعاصرة على محل واحد بقصد تحقيق هدف مشترك، على أن يكون التتابع زمنياً مع بعضها اين يسبق عقد عقداً آخر في تاريخ الإبرام .

فالعقد اللاحق يأتي لاحقاً لتمام تنفيذ العقد الأول كالعقد الأصلي و العقد من الباطن²⁴ و لكن هذه السلسلة لا تشكل عقداً واحداً ، ذلك ان كل عقد من عقود السلسلة يستقل عن العقد الآخر، إذ من خلال الحركة الخطية المستقيمة للمحل تتكون السلسلة ، فالعقود تتكون بالتتابع و كذلك تنفيذها ، كسلسلة البيوع المتعاقبة بين الصانع و تاجر الجملة ، و من ثم عقد البيع بين تاجر الجملة وتاجر المفرد ، و بعد ذلك عقد البيع بين هذا الأخير و المستهلك²⁵ .

أما في فرنسا ، فنجد أن الفقه مستقر على أن عقد القرض العقاري هو عقد قرض ملزم للجانبين هما المقرض و المقترض ، لكن هذا العقد ليس مستقلاً بل عقد يهدف إلى تمويل عقد آخر محله عملية قانونية تتعلق بعقار ، قد يكون هذا الأخير هو عقد شراء عقار أو عقد بناء أو ترميم (مقالة) عقار يملكه المقترض ، لذا فهو من العقود التمهيديّة الجديدة

²³ مثلاً عقد القرض و عقد التأمين و عقد الوكالة و عقد البيع أو المقالة ، كل منها عقود مستقلة فقدت ذاتيتها عندما دخلت في عقد التمويل العقاري ، حيث يتم منح الائتمان بصورة قرض ، و هذا القرض مخصص لتمويل شراء عقار أو بناء عقار (بيع أو مقالة) ، كما انه لا بد من إبرام عقد التأمين على حياة طالب التمويل أو عجزه و لكن من يقوم بالتأمين هو الممول نفسه نيابة عن طالب التمويل، ولا بد من تقرير الضمانات العينية و الشخصية .

²⁴ حسن محمد سليم، النظام القانوني للتحكيم في إطار المجموعة العقدية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008، صفحة 123.

²⁵ محمد حسين الحاج علي، مبدأ المفعول النسبي في اطار مجموعة العقود، من دون ناشر، بيروت، 2011، صفحة 205.

التي ظهرت ، تمهد لشراء أو تشييد أو إصلاح عقار ، فهو ممهد و تابع لعقد بيع عقاري أو تشييده أو ترميمه²⁶ .

و لذلك فان حماية المقترض تفرض نفسها ، يرجع ذلك لكون أن المقترض هنا ليس مهنيا بل هو مستهلك لذا فان قانون الاستهلاك الفرنسي يقيم روابط متبادلة بين العقدين (عقد القرض العقاري و العقد العقاري الرئيس) في مرحلة انعقادهما بموجب تقنية الشرط فجعل عقد القرض العقاري عقد معلق على شرط واقف هو إبرام العقد العقاري خلال أربعة أشهر من تاريخ إبرام عقد القرض العقاري ، و العقد العقاري معلق على شرط و هو إبرام عقد القرض العقاري خلال مدة لا تقل عن شهر ، و على ذلك فان عقد القرض العقاري يبرم لتمويل العملية القانونية الواردة على عقار ، و لذا كان ارتباطه بالعقد الرئيسي المراد تمويله ارتباطاً وثيقاً ، حيث أن الاثنان يشكلان معا عملية اقتصادية مالية واحدة ، مع أن العقدين وفق النظام القانوني الفرنسي منفصلان، فيما عدا جوانب الارتباط ، و ما يبرر هذا الارتباط هو الحماية المقررة هنا للمقترض (المستهلك) ، أي طالب القرض لتمويل السكن الذي يقيم بوسيلة من وسائل الائتمان.

و على ضوء ما تقدم من عرض لمفاهيم العقد المركب و سلسلة العقود يمكن أن نستخلص الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري أين نجد المشرع الجزائري دمج عقد القرض و عقد التأمين و عقد الوكالة و عقد الرهن التأميني و عقد الكفالة الشخصية ، في عقد القرض العقاري من اجل تحقيق هدف مشترك هو تمويل عقد آخر رئيسي هو العقد العقاري (بيع أو مقالة) ، كل هذه العقود و الروابط القانونية فقدت ذاتيتها و امتزجت لتكون عنصرا من عناصر عقد القرض العقاري فالشخص الذي يبرم عقد قرض أو يقترض نقودا لتمويل شراء أو بناء عقار معين ، و من اجل ذلك يبرم عقد التأمين ، و التأمين يبرمه المقرض نيابة عنه ، فيدخل عقد الوكالة كجزء من التصرفات التي يقوم بها ، و يقوم بتقرير التأمينات العينية و الشخصية ، و قد يدخل العقد (البيع أو المقالة) المراد تمويله في

²⁶ عبد المنعم موسى إبراهيم، المرجع السابق، صفحة 386 و 387.

التصرف القانوني نفسه كما فعل المشرع المصري، كلها تعتبر تصرفات قانونية مركبة يصعب على أي عقد بسيط احتوائها ، تشترك و تتضافر لتحقيق غاية أو مصلحة واحدة ، هي الدافع إلى إجراء كل هذه التصرفات القانونية جميعا ، مما يدفعنا إلى استبعاد تكييف عقد القرض العقاري وفق تسلسل العقود ، كون أن في سلسلة العقود تكون هناك روابط عقدية متتابعة و مستقلة و غير متعاصرة و ذات موضوع مشترك يربط بين عدة أشخاص ، و لذلك فليس أمامنا إلا أن نقرر أن تكييف عقد القرض العقاري أمره يدور في نظرية العقد المركب.

و عليه و بما أن القرض العقاري هو عقد مركب يتألف من عدة عقود لهدف واحد فيجب من هذا المنطلق تبيان المميزات التي يتحلّى بها و ذلك من خلال ما يلي :

المطلب الثاني :مميزات عقد القرض العقاري

لعقد القرض العقاري عدة مميزات و لتبيانها نستعرض أولا خصائص هذا العقد و من ثم أنواعه لاستخلاص أهم ميزاته و ذلك من خلال الآتي :

الفرع الأول :خصائص عقد القرض العقاري

عقد القرض العقاري عقد مستقل فهو يتمتع بخصائص تميزه عن غيره من العقود ، ولدراسة هذه الخصائص قسمنا هذا الفرع إلى ثلاثة نقاط ، النقطة الأولى سنوضح فيها كيف يعتبر عقد القرض العقاري من عقود الائتمان ، و الثانية كيف يعتبر عقد القرض العقاري من العقود الفورية ذات التنفيذ المتراخي ، و سنكرس النقطة الثالثة على خاصية اعتبار عقد القرض العقاري من عقود الاستهلاك و عقود الإذعان .

أولا - عقد القرض العقاري من عقود الائتمان

لا يمنح مبلغ القرض بموجب عقد القرض العقاري للانتفاع به لذاته ، و إنما الغاية من منحه محددة تتمثل بشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار من العقارات ، و على ذلك فإن جوهر عقد القرض العقاري هو منح الائتمان من المقرض لطالبه في صورة أداء نقدي ، و

المعروف أن الائتمان يعني الثقة ، وإن إحدى الوسائل الفعالة لإنشائه هي " القرض " و يراد به حصول الشخص المقرض على كمية معينة من النقود مع الالتزام بردها خلال مدة معينة ، و لا يمنح الدائن المقرض مثل هذا الائتمان إلا للمدين الموثوق به لذاته أو لما يقدمه من ضمانات و تأمينات تكفل له الوفاء بالدين .

و يعد الائتمان بهذا الوصف وسيلة فعالة و هامة²⁷، بل و ضرورية لتمويل بناء المساكن و شرائها. كونها تمثل مشتريات ذات قيم مرتفعة و يعطى هذا القرض مع منح أجلا للوفاء به و يقتضي منح هذا الأجل الثقة و تقديم الضمانات و التأمينات التي يطمئن إليها الدائن و التي تؤمنه من مخاطر الائتمان.

و على ذلك فإن عقد القرض العقاري جوهره منح الائتمان ، إذ يمنح في صورة نقدية (قرض) من قبل المقرض إلى طالب القرض (المقرض) لتحقيق غاية و هي وفاء الدين و هو ثمن العقار المراد شراؤه أو أجرة المقابلة لبناء أو ترميم أو إصلاح عقار ، و هذه العملية تترجم في الأخير في صورة دين بمبلغ من النقود ، يلتزم طالب القرض بسداده إلى المقرض وفقا للطريقة و الشروط المتفق عليها ، لذا فإن عقد القرض العقاري في حقيقته التطبيقية ائتمان و مما يؤكد الطبيعة الائتمانية لعقد القرض العقاري الالتزامات المتبادلة بين الطرفين ، و بدا يكون محل عقد القرض العقاري هو منح الائتمان بصورة إقراض النقود ، هذا من جانب و من جانب آخر فإن القرض العقاري نشاطاً اقتصادياً تمارسه أشخاص معنوية يكون اختصاصها القرض العقاري ، و ذلك مقابل عمولة أو فائدة أو من دون فائدة ، وفقا للقواعد العامة التي تنظم طريقة عملها²⁸ وعلى ذلك يكون محور العملية الاقتصادية

27 عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق ، صفحة 285.

28 حسن عبد الباسط جميعي ، حماية المستهلك الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996، صفحة 10.

المكونة لهذا النشاط هو توفير السيولة النقدية لطالب القرض، وهذا ما دفع البعض إلى القول بان عقد القرض العقاري ليس سوى مجرد الإطار القانوني الذي يغلف العملية المالية²⁹.

و عليه فعقد القرض العقاري ، يعد عقدا ائتمانياً ، من عدة نواحي، فهو ائتماني من ناحية نشاط القرض العقاري نفسه ، و من ناحية الجهات التي تمارس هذا النشاط ، و كذا الالتزامات الائتمانية الرئيسة التي تترتب أو تنشأ عنه .

ثانيا - عقد القرض العقاري من العقود الفورية ذات التنفيذ المتراخي

تنقسم العقود بحسب ما إذا كان للزمن دور في تحديد مدى ما يؤدي من الالتزامات الناشئة عنها ، إلى عقود فورية و عقود زمنية ، و العقد الفوري هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه ، أي فوري التنفيذ ، مثل عقد البيع. و يبقى العقد فورياً التنفيذ حتى لو تراخى التنفيذ إلى أجل أو آجال متعددة ، لان الزمن لا دخل له في تحديد الالتزامات المترتبة على العقد و منها الثمن ، بل هو عنصر عرضي ، فالأجل إنما ضرب لتحديد وقت تنفيذ الالتزامات لا مقدارها.

أما العقد المستمر التنفيذ ، فهو الذي يستغرق تنفيذه مدة من الزمن ، مثل عقد الإيجار ، و يعد الزمن فيه عنصراً جوهرياً ، فبالزمن يتحدد المعقود عليه لان الغاية التي يراد الوصول إليها لا يمكن أن تتحقق إلا بالزمن³⁰، و هنا يثار السؤال عن موقع عقد القرض العقاري بالنسبة لهذا التقسيم ، فهل هو فوري التنفيذ ؟ أم هو عقد مستمر التنفيذ (عقد زمني) ؟

ذهب رأي إلى أن عقد القرض العقاري يعد من العقود المستمرة التنفيذ، و الذي يكون فيه الزمن عنصراً جوهرياً على أساس انه ائتمان طويل الأجل ، أي لارتباطه بالمدة بينما ذهب

²⁹ عاطف عبد الحميد حسن، حماية المستهلك، الحماية المدنية للمستهلك من الشروط التعسفية في عقود الإذعان و في العقود المبرمة بين المهنيين أو المستهلكين وفقاً للمادة (35) من القانون الفرنسي الصادر في 10 يناير عام 1978 المتعلق بحماية و إعلام المستهلكين بالسلع و الخدمات، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996، صفحة 37 .
³⁰ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في احكام التمويل العقاري و التشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، صفحة 24 .

رأي إلى خلاف ذلك ، مستنداً إلى أن عقد القرض العقاري و إن كان يدخل ضمن عقود المدة على أساس انه ائتمان طويل الأجل ، لارتباطه بالمدة الطويلة أو المدة المتوسطة³¹ ، كما أن ذكر قيمة القرض يعد من أهم شروط عقد القرض العقاري³² ، إلا أن الزمن ليس عنصراً في عقد القرض العقاري ، و لا ركناً من أركانه ، فالمدة ليست من مستلزمات العقد ، بل هي أمر عارض على العقد و خارج عنه ، لان الزمن لا يتدخل في تحديد مقدار التزامات الأطراف ، فيمكن أن نتصور العقد من دون زمن و مقدار التزامات كل طرف من أطراف عقد القرض العقاري لا تتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد.

لكن هل تؤثر المدة الزمنية في قيمة الأقساط فيما إذا زادت المدة قلت قيمة القسط ، و إذا قلت المدة زادت قيمة القسط ؟ فيعد الزمن عنصراً جوهرياً في العقد ، و بالتالي يكون عقد القرض العقاري من العقود الزمنية ؟

و يمكن الإجابة بان جوهر الالتزام في عقد القرض العقاري هو مبلغ القرض ، إذ يمكن أن يدفعه المقرض دفعه واحدة أو دفعتين بحسب الاتفاق ، أو حسب معدل انجاز أعمال البناء ، أو الترميم ، أو تحسين العقار ، و من ثم يكون لطالب القرض الحق في رد المبلغ على شكل أقساط متتالية ، و يحدد اتفاق الطرفين مقدار مبلغ القرض الملزم بأدائه للمقرض ، و مواعيد تسديده ، و كذلك مقدار دين القرض الذي يلتزم برده طالب القرض (المستهلك) ، و مقدار تكلفة القرض ، و جميع تكاليف العملية المالية و القانونية للقرض و لا علاقة للزمن في تحديدها ، إذ أن عنصر الزمن يعتبر عارضا لا يؤثر في مقدار أداء كل طرف من أطراف عقد القرض العقاري ، و لا يتعدى دور الزمن من كونه اجل ضرب لتحديد زمن التنفيذ من وقت التعاقد ، و نحن نؤيد هذا الاتجاه .

³¹ عبد المولى محمد مرسي، شرح قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009، صفحة

45 .

³² ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، صفحة 15 .

و ما يعزز ذلك و يضاف إليه أن مواعيد الوفاء بأقساط القرض هو إجراء تنظيمي ، فيجوز لطالب القرض أن يعجل الوفاء بأقساط القرض كلها أو جزءاً منها ، بل وان يعجل بكامل مبلغ القرض إن أراد ذلك ، كما يمكن للمقرض المطالبة بكامل القيمة المتبقية من أقساط المبلغ أو باقي قيمة القرض إذا اخل طالب القرض بالتزاماته ، أو في حالة عدم وفائه بالمبالغ المستحقة عليه بعد مضي مواعيد الوفاء ، أو إذا تسبب بفعله أو بإهماله أو لسبب خارج عن إرادته في نقص مخل بضمان المقرض أي بقيمة العقار ، و واضح أن الزمن في كل القروض المتقدمة ليس له من اثر يذكر³³ .

و قد تبنت محكمة النقض الفرنسية وجهة النظر الثانية فعدت عقد القرض العقاري من العقود الفورية التنفيذ إذ أعملت قاعدة الأثر الرجعي للفسخ ، فقد قضت بالتزام طالب القرض (المقرض) برد القرض³⁴ ، و التزام المقرض برد الفوائد و الأقساط التي حصل عليها بعد فسخ عقد القرض العقاري بيد انه ينبغي ملاحظة أن ما ذكرناه لا ينفي أن يكون للزمن دور مهم في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها طالب القرض ، فكلما زادت المدة قل مقدار القسط ، كلما قلت المدة زاد مقدار القسط ، من دون تغيير في مقدار مبلغ القرض أو التزامات طالب القرض (أي ثبات مبلغ القرض) لذا حرص المشرع الجزائري على ضرورة النص في العقد على عدد و قيمة الأقساط ، التي يجب أن تكون محددة.

و يترتب على جعل عقد القرض العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع أو المتراخي ، أن لكل قسط من الأقساط ذاتيته الخاصة به ، فيتم الوفاء به في موعده المحدد ، كما يخضع لمدة تقادم مستقلة عن الأقساط الأخرى و متميزة عن المدة اللازمة لتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد القرض العقاري نفسه.

ثالثاً - عقد القرض العقاري من عقود الإذعان و الاستهلاك

³³ حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1974، صفحة 41.

³⁴ محمد حسين منصور، المرجع السابق ، صفحة 60.

لا شك أن حماية الطرف الضعيف من الموضوعات الهامة أيا كان النظام الاقتصادي للدولة³⁵، و بسبب وجود القاسم المشترك بين عقدي الإذعان و الاستهلاك و هو الطرف الضعيف الذي يستوجب الحماية ، لزم بحث ذلك في صورة مشتركة .

فكما يتعلق بحماية الطرف الضعيف وفق نظرية عقود الإذعان ، فقد برزت في النصف الثاني من القرن العشرين إدراج الشروط التعسفية في العقود التي تتميز بتفوق احد أطرافها اقتصاديا أو معرفيا³⁶. و المتعاقدين لا يبرمان العقد إلا بعد مفاوضات ، و مناقشات في شروطه ، فلا يقدم احدهما على الدخول في العلاقة التعاقدية إلا بعد التأكد من وجود مصلحة له في ذلك³⁷، فإذا أبرمت العقود وفق هذه الطريقة ، سمي العقد بعقد المساومة ، فيقوم التراضي فيه على أساس المساواة الفعلية و القانونية ، أين يستطيع كل من المتعاقدين مناقشة شروط.

و لكن مع التطور الاقتصادي و التقني ظهر نوع من العقود التي لا يستطيع الطرف الضعيف فيها أن يناقش شروط العقد ، بل عليه أن يقبل بكل ما يعرضه عليه المتعاقد الآخر و الطرف الضعيف حر من الناحية النظرية في التعاقد أو عدمه ، و لكن حريته من الناحية الواقعية تنحصر في قبول العقد برمته أو رفضه برمته ، و لا يعد هذا النوع من الاضطرار عيب من عيوب الإرادة ، بل هو اضطرار متصل بعوامل اقتصادية لا بعوامل نفسية³⁸ و هو ما يسمى بعقد الإذعان .

و جدير بالذكر أن عقد الإذعان له مفهومان ، أولهما ، مفهوم تقليدي ، و بموجبه يعرف عقد الإذعان بأنه العقد الذي يخضع احد أطرافه للشروط التي ينفرد بوضعها الطرف

³⁵ ثروت عبد الحميد، المرجع السابق ، صفحة 17.

³⁶ حمدي عبد الرحمن، فكرة القانون، تعريف القانون-أهدافه-أساسه-نظرية القاعدة القانونية-مصادر القانون، من دون مكان النشر، 1978، صفحة 28 و ما بعدها.

³⁷ جاك جستان، المطول في القانون المدني الفرنسي، تكوين العقد، ترجمة الدكتور منصور القاضي المؤسسة الجامعية

لدراسات و النشر والتوزيع، بيروت، 2000، صفحة 65 و 98.

³⁸ محمد حسين منصور، المرجع السابق ، صفحة 57.

الآخر (الطرف القوي اقتصادياً) ولا يستطيع الطرف الضعيف مناقشة الشروط أو تعديلها كونه في مركز اقتصادي قوي يتمتع باحتكار قانوني أو فعلي لسلعة أو لخدمة تعد من الضرورات الأولية لمجموعة من الأفراد و ليس لفرد بعينه ، بحيث يضطرون إلى التعاقد عليها حتى و لو كانت شروط التعاقد مجحفة و تعسفية.

و المفهوم الحديث ، يرى أن العقود المبرمة بين محترف مهني و غير محترف عديم الخبرة هي دائماً من عقود الإذعان ذلك أن صفة الإذعان هي مجرد رمز يشير إلى وجود احد المتعاقدين في مركز اقل من الآخر ، و هذا يعني أن المعيار الحديث لتقرير صفة الإذعان لعقد ما ، يقوم على أساس التفوق الاقتصادي أو المعرفي لأحد الطرفين على الآخر ، و هذا المفهوم أكثر قبولاً لما يحققه من حماية للطرف الضعيف في كل الأحوال³⁹ التي تتعدم فيها القدرة على التفاوض سواء نتيجة الاحتكار أو بسبب انحصار الفرص للتعاقد ، و سواء كان الضعف متمثلاً في الحاجة أو الطيش أو الرعونة أم عدم الخبرة.

و تكمن أهمية التفرقة بين عقود الإذعان و عقود المساومة ، في الحماية التشريعية التي تجعل من القاضي سنداً قوياً يحمي المذعن من خطر التعسف ، من خلال السلطة التقديرية التي منحها المشرع للقاضي و التي من خلالها يستطيع التدخل في تفسير و تعديل شروط العقد أو إعفاء المذعن منها⁴⁰.

و من هنا، هل يعتبر عقد القرض العقاري من عقود الإذعان؟ .

إن عقد القرض العقاري في الجزائر يعتبر عقد من عقود الإذعان ، و ذلك لأنه يملك نفس الخصائص التي تميز عقد الإذعان ، فاحد أطرافه ضعيفا أي مستهلكا ، و باستعراض الشروط الواردة ضمن نماذج العقود التي تطرحها مؤسسات القرض العقاري على الجمهور يظهر أن مضمونها واحد ، حتى و إن اختلفت التعبيرات المستخدمة في صياغتها ، مما

³⁹ محمد عبد الظاهر حسين ،الجوانب القانونية للمرحلة السابقة على التعاقد ،المؤسسة الفنية،القاهرة،2001،صفحة 52.

⁴⁰ إسماعيل محمد المحاقري ،الحماية القانونية لعديم الخبرة من الشروط التعسفية ،دراسة فقهية قضائية مقارنة، بحث منشور في مجلة الحقوق، تصدر عن مجلس النشر العلمي، العدد الرابع، السنة الثلاثون، جامعة الكويت،2006،صفحة 300.

يجعل الاختيار شبه معدوم أمام جمهور المستهلكين ، فلا يمكنهم في نهاية المطاف إلا التسليم بالشروط المفروضة عليهم و الخضوع لها بما فيها من التزامات قد تكون مجحفة بحقوقهم و فيها الإذعان لإرادة الطرف الآخر⁴¹ ، و إن هذه الشروط المجحفة و التعسفية وجدت في عقد القرض العقاري لان أحد أطرافه و هو المقرض (المهني) أي المحترف في موقع متفوق فيه على الطرف الآخر و هو طالب القرض (المستهلك) من حيث المقدرة الاقتصادية أو الخبرة المهنية أو التنظيم الفني ، و انه يصدر إيجابه عاما و في قالب نموذجي .

و مثال ذلك الحصول على السكن مثلا ، فهو أمرا أساسيا للمواطن لا غنى عنه كالماء و الكهرباء و خاصة في ظل الظروف الاقتصادية للبلاد ، و هو في موقع الطرف الضعيف المذعن لكل الشروط لتلبية تلك الحاجة الأساسية ، و إن الواقع العملي في القرض العقاري يكون الطرف المذعن ليس له إرادة في إعداد العقد أو تعديله أو مناقشة شروطه ، كما أن المؤسسة المقرضة هي من تتفرد في إعدادة ، و تفرضه على الطرف الآخر ، و إن فرض هذه الشروط جاء نتيجة للتفوق الاقتصادي و المهني التي تتمتع بها المؤسسة المقرضة ، كونها تملك الموارد المالية النقدية التي من خلالها تقوم بإقراض الآخرين الذين هم في أمس الحاجة لها لتلبية حاجة أساسية⁴² .

و إن القانون الفرنسي استقر في قانون الاستهلاك على اعتبار عقد القرض العقاري عقد من عقود الاستهلاك و خاصة المادة (L312-1) من قانون الاستهلاك ، و هذا يدعو لحماية المستهلك فيه من صفة الإذعان .

⁴¹ محمد حسين منصور، المرجع السابق ، صفحة 60 .
⁴² امانح رحيم احمد، حماية المستهلك في نطاق العقد، المطبوعات للتوزيع و النشر،بيروت،2010،صفحة 225.

و يترتب على جعل عقد القرض العقاري من عقود الإذعان جملة من نتائج منها ، تفسير الشك لمصلحة المذعن⁴³ ، سواء كان دائنا أم مدينا على أساس أن الطرف المذعن لم يشترك في صياغة عبارات العقد فلا يسأل عن غموضها ، و هذا من شأنه أن يحمل الطرف القوي على مراعاة الدقة و الوضوح في صياغة عبارات العقود، وهذا يعني أن تفسير الشروط الغامضة في عقد القرض العقاري يجب أن لا يكون ضارا بطالب القرض، أضف إلى ذلك ، حماية المذعن من الشروط التعسفية التي توضع على أساس من التفوق الاقتصادي و الخبرة العملية و الحصول على ميزة فاحشة فيه للمقرض⁴⁴.

و تعتبر الشروط شروطا تعسفية إذا ما قامت على عنصرين⁴⁵:

أولهما العنصر الشخصي و بموجبه يجب أن يكون الشرط مفروضا من قبل المهني مستغلا تفوقه الاقتصادي ، و ثانيهما العنصر الموضوعي و مقتضاه ضرورة حصول المحترف على مزايا مبالغ فيها تؤدي بالضرورة إلى اختلال التوازن العقدي ، فيدخل شروطا تخفف من التزاماته و تزيد بدون مقابل من التزامات المتعاقد معه، لان ما يبرر الحماية هو ليس الضعف في ذاته ، و إنما استغلال الضعف⁴⁶ ، وجزاء هذه الشروط في الجزائر هي سلطة القاضي في تعديلها أو إلغائها⁴⁷.

أما في فرنسا فان الفقرتين (6-8) من المادة (1-1312 L) من قانون الاستهلاك الفرنسي ، اعتبرتا الشروط التعسفية غير مكتوبة ، و أن العقد يظل صحيحا منتجا لأثاره في كل نصوصه إن أمكن دون هذه الشروط .

⁴³ ثروت عبد الحميد، المرجع السابق ، صفحة 35 .

⁴⁴ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، صفحة 1527.

⁴⁵ حمد الله محمد حمد الله، المرجع السابق ، صفحة 43.

⁴⁶ جاك جستان، تكوين العقد، المرجع السابق، صفحة 98.

⁴⁷ المادة 110 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق .

و بذلك يتضح أن القانون الجزائري أعطى للقاضي سلطة تقديرية في أن يعدل بنود عقد الإذعان في حالة تضمنه شروط تعسفية ، أو إعفاء المذعن منها أو تفسير الشك في صالحه حال الغموض الذي يكتنف العقد⁴⁸ ، بينما في القانون الاستهلاك الفرنسي اعتبار هذا الشروط التعسفية باطلة ، لا يعتد بها و كأنها غير مكتوبة ، و هذا يعني أن المشرع الفرنسي قد وفر حماية أكثر ثباتا بالنص القانوني الخاص .

و عليه يمكن القول انه فيما يتعلق بحماية الطرف الضعيف وفق صفة الاستهلاك في عقد القرض العقاري نستشف منه أن :

المستهلك هو كل شخص يتعاقد بهدف الاستهلاك، و لذا فإن مفهوم المستهلك يتسع ليشمل كل من يبرم تصرفا قانونيا من اجل استخدام المال أو الخدمة في أغراضه الشخصية أو في أغراضه المهني.

أما المهني ، فهو كل شخص ، طبيعي أو معنوي ، الذي يتعاقد في مباشرته لنشاط مهني ، سواء كان هذا النشاط صناعيا أم تجارياً أم حرفياً أم حراً أم زراعياً أم غير ذلك ، بهدف الحصول على الربح ، و قد يكون هذا الشخص منتجاً ، أو موزعاً ، أو تاجر جملة ، أو تاجر تجزئة ، أو يتخذ شكل المشروع الفردي أو شكل الشركة أو المؤسسة التي تدخل في إطار القطاع الخاص أو القطاع العام .

و هذا المفهوم الموضوعي للمستهلك هو الذي اعتنقه القانون الفرنسي للاستهلاك ، أما المشرع الجزائري فقد اعتبر القرض العقاري قرض استهلاكي.

و لتوضيح وجهة نظر كلا القانونين الفرنسي و الجزائري في مدى اعتبار القرض العقاري من عقود الاستهلاك نوضح ذلك من خلال ما يأتي :

⁴⁸ المادتين 111 و 112 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق .

من ناحية تحديد المراكز القانونية لأطراف العلاقة التعاقدية في عقد القرض العقاري ، نجد أن المقرض أو مانح الائتمان في القرض العقاري في القانون الجزائري هو دائما شخص مهني يتخذ من عملية القرض العقاري نشاطا له ، حيث حصرهم المشرع الجزائري بجهات محددة أما في فرنسا فان الجهة المتخصصة في القرض العقاري هو البنك العقاري الفرنسي و هو شركة مساهمة أسس عام 1852 خاضع لأشراف السلطة العامة ، بالإضافة إلى الشركات و البنوك المتخصصة بالقرض العقاري ، و المشرع الفرنسي في قانون 25 يونيو 1999 الخاص بالادخار و الأمان المالي نص على ضرورة أن تتخذ شركات القرض العقاري شكل مؤسسة ائتمان.

و عليه يتضح أن المقرض دائما و في كافة عقود القرض العقاري هو شخص مهني يتخذ من هذا النشاط حرفة أو مهنة له سواء أكان ذلك في الجزائر ، أو في فرنسا و أما الطرف الآخر ، في عقد القرض العقاري فهو طالب القرض (المقترض) المشتري للعقار (رب العمل في بناء العقار أو ترميمه أو تحسينه) الذي يتعاقد من اجل إشباع حاجاته الشخصية و العائلية أي غرض غير إنتاجي ، فهو مستهلك و المقرض منتجا.

و بذا نستخلص أن عقد القرض العقاري من عقود الاستهلاك ، و بناءً على ذلك يكون عقد القرض العقاري عقد من عقود الاستهلاك إذا كان غرض طالب القرض العقاري هو إشباع حاجته الشخصية، و ليس من عقود الاستهلاك إذا كان غرض طالب القرض هو إنتاجي أي بهدف تحقيق الربح⁴⁹ .

أما في فرنسا فقد كان المشرع الفرنسي صريحا عندما اعتبر عقد القرض العقاري من عقود الاستهلاك ، وذلك بتنظيمه لأحكامه في قانون الاستهلاك الفرنسي ، إذ أن القانون المختص بتنظيم مسألة القرض العقاري هو القانون Scrivener II رقم 596/79 الصادر في

⁴⁹ عامر قاسم احمد القيسي، الحماية القانونية للمستهلك ،دراسة في القانون المدني و المقارن، دار العلمية الدولية و دار الثقافة للنشر و التوزيع،عمان،2002،صفحة 139 و ما بعدها.

13 يوليو 1979 و الذي كان مخصص لحماية المستهلكين في مجال الائتمان العقاري ، إضافة إلى إدماج قانون الاستهلاك الفرنسي رقم 494/93 الصادر في 26 يوليو لعام 1993.

والملاحظ أن طالب القرض (المقترض) في القانون الجزائري لا توجد له أحكام خاصة كالأحكام المقررة في القانون الفرنسي ، لذا لا بد من اللجوء إلى القواعد العامة لحماية الطرف الضعيف (المقترض) أو المستهلك و ذلك ب: حماية الطرف المذعن و تفسير الشك لمصلحة المدين و تخفيف عبء الإثبات و تفسير النصوص القانونية تفسيراً واسعاً لحماية الطرف الضعيف ، لعدم كفاية قانون حماية المستهلك في توفير الحماية المطلوبة ، و لا شك أن للقضاء دور حيوي و جوهري في هذا النطاق لإعادة التوازن العقدي بين الأطراف⁵⁰ ، بسبب التفوق أو القوة الاقتصادية و المهنية لدى المقرض، و الخبرة التي يتمتع بها في مواجهة الأفراد العاديين الذين يقبلون الدخول في اتفاق القرض العقاري غير مدركين لمعاني بعض المصطلحات ، أو لأثر بعض الشروط التي قد يعمد المقرض تضمينها ، خاصة و أن جميع المقرضين يستخدمون طريقة الشروط المسبقة .

كما يجب إضفاء الحماية الخاصة لرضاء المستهلك بمنح طالب القرض (المستهلك) مهلة التروي و التفكير في العقد المقدم له و الرد عليه ، و إعلامه بالمعلومات الضرورية عن العملية التعاقدية ، و تمكين المستهلك من ممارسة حق الرجوع ، للوصول إلى أقصى حد من الحماية الكافية له ، و فق المبادئ الخاصة بحماية المستهلك و غيرها من المبادئ التي أوردتها قوانين حماية المستهلك باعتباره الطرف الضعيف .

و من خلال ما تقدم أعلا اتضح لنا أن عقد القرض العقاري له مجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره فهو عقد من نوع خاص إضافة إلى أن له عدة أنواع نوضحها في ما يتقدم أدناه:

⁵⁰ ثروت عبد الحميد، المرجع السابق ، صفحة 24 .

الفرع الثاني : أنواع القروض العقارية

تختلف القروض العقارية باختلاف القطاع الذي تنتمي إليه بحيث تختلف نسبة القرض الممنوح من حالة الى حالة و سنوضح ذلك من خلال ما سيتقدم (ملحق رقم 06) :

أولا - القطاع الحر:

القروض في مثل هذا القطاع لا تخضع لأي تنظيم خاص، ويمكن أن تكون ذات تسديد مؤجل أو تسديد ثابت ، كما قد تكون ذات نسبة فائدة ثابتة ، وهي تتمثل في القروض ذات المستحقات الثابتة و القروض ذات المستحقات المتزايدة ، أمّا بالنسبة للقروض ذات نسبة فائدة متغيرة فيمكن تقسيمها إلى:

* قروض قابلة للمراجعة ومستحقات ثابتة ومدة متغيرة.

* قروض قابلة للمراجعة مع مستحقات متغيرة ومدّة ثابتة.

* قروض قابلة للمراجعة مع مستحقات ومدّة متغيرة.

* قروض قابلة للمراجعة مع مستحقات قابلة للتعديل.

* وفي الجزائر القروض الرهنية تمنح بنسبة فائدة متغيرة ، وتتمثل هذه القروض الممنوحة في:

* قروض موجهة لتوسيع مسكن.

* قروض موجهة لبناء مسكن.

* قروض موجهة لبناء مسكن عن طريق " البيع بناء على التصاميم "

* قروض موجهة لشراء مسكن لدى الخواص.

* قروض موجّهة لشراء مسكن ترقوي لدى مقاول. (ملحق رقم 01).

* قروض موجّهة لتهيئة مسكن.

* قروض موجّهة لشراء قطعة أرض للبناء.

وعلى هذا الأساس يمكن تقسيم هذه القروض إلى قسمين ،الأول خاص بالقروض الموجّهة للبناء والثاني خاص بقروض التملك.

أ- قروض موجّهة للبناء

هذه القروض موجّهة لإقراض مشروع بناء المقترض لحسابه الخاص أو لحساب الزوج أو أحد أصوله المسنين وتكون:

* إمّا للبناء الفردي.

* توسيع أو تعلية بناء موجود من قبل.

* تهيئة مسكن. (ملحق رقم 03).

ب- قروض التملك (ملحق رقم 04).

موجّهة لإقراض التملك للحساب الشخصي للزّيون، و ذلك إمّا لتملك:

* سكن جديد أو مسكن وفق صيغة البيع على التصاميم من طرف مقاول.

* سكن أو بناء في طور الإنجاز من طرف الخواص أو شخص معنوي.

* أرض للبناء.

وتسديد القروض يكون بحسب خصوصيتها و ذلك إما عن طرق مستحقات ثابتة وهذا معمول به من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط . بنك مع معظم البنوك الأخرى، أو عن طريق رأس مال ثابت وهذا نادراً ما يعمل به لكن فيما يخص القروض الممنوحة للبناء فإنها تستفيد من مدة تأجيل أو إعفاء يمكن أن تصل إلى سنتين 02 و تخفض مشقة الزبون في التسديد ، وذلك بتوزيع أكثر توازناً للأعباء المالية.

ثانيا - القروض التي تخضع القطاع العمومي (النظامي)

أ- قروض التوفير للسكن: قرض الادخار للسكن، هو النوع الذي يمكن المستفيد بعد مدة من التوفير أن يكافئ بقرض بمعدل فائدة مناسب (ملحق رقم 02).

1- المستفيدون:

يمكن للموفر أو قرينه أن يتحصل على قرض بمعدل فائدة جيد، وهذا نتيجة لتوفيره لدى صناديق التوفير للسكن. كما يمكن للمستفيد استعمال حقوقه أو الاستفادة من تحول (نقل) حقوق قرينه.

هذا النوع من القروض يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير و الاحتياط بمعدل مغري .

لقد بدأ تطبيق الادخار للسكن في الجزائر بعد قانون 19 فيفري 1971 الذي هدفه حسب المادة 02: "... منح قروض لتمويل بناء مسكن لكل فرد حقيقي له حساب التوفير العادي في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط....".

هذا النوع من التوفير موجه لتمويل السكن بدون اللجوء إلى السلطات الاجتماعية، بالإضافة إلى تشجيع التوفير (الادخار)، و بدأ تطبقه من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1999.

2- الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن وميزاته⁵¹:

* الشروط المتعلقة بنوعية التوفير

- توفر الفرد على دفتر الادخار للسكن أو لحساب لمدة معينة.
- من 03 سنوات على الأقل من اليوم الذي طلب فيه القرض.
- الحصول على الأقل على 2500 دج من الفوائد.
- الاستفادة من نوعية التوفير التي حاز عليها الفرد من طرف:
- القرين (الشريك بالالتزام) حتى إذا كان قد توفي.
- ولده الذي لم يبلغ سن الرشد القانوني (في نوع العقد).

* المميزات المتعلقة بنوعية التوفير:

- تحويل نوعية التوفير من القرين الشريك (بالالتزام) بعد وفاته إلى القرين الحي.
- نقل كل أو جزء من الفوائد التي حاز عليها الفرد إلى:
- قرينه (الشريك بالالتزام).
- إخوانه أو أخواته.
- نسبه تصاعديا أو تنازليا.
- الاستفادة من تحويل من طرف مؤسسة لفوائد.

⁵¹ المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

ب- قروض عن طريق العقود (الاتفاق) "

هذا النوع موجه من طرف هيئات القرض ، ويمر هذا النوع من القروض باتفاقية (عقد) مع الدولة⁵².

1- المستفيدون من هذا القرض:

- الأفراد الذين يقومون بعمليات خاصة بالسكن العائلي.

- الأفراد (الماديين أو المعنويين) الذين يقومون بعمليات الكراء و يكون :

مبلغ القرض: على الأكثر 80% من مبلغ العملية (شراء...الخ).

مدة القرض: 10 إلى 25 سنة للحيازة على مسكن جديد أو عملية بناء، 05 إلى 15 سنة لكل عملية توسيع.

ت- قروض الحصول على سكن اجتماعي:

هو قطاع يستفيد من المساعدة المالية للدولة عن طريق تخصيص ميزانية لهذا الغرض، ولهذه المساعدة عدة أشكال، إما مجرد تخفيض في نسب الفوائد، أو مساعدات مباشرة في شكل منح أو غيرها من المساعدات المالية التي يمنحها أساساً الصندوق الوطني للسكن ، وأهم مثال ندرجه في هذا النوع من القطاع هو البيع بالإيجار.

فقد نظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23⁵³.

⁵² - المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك- الجريدة الرسمية رقم 04.

⁵³ - المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 الخاص باقتناء السكنات عن طريق البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 04 المؤرخة في 2003/01/22.

و هو عبارة عن ترقية أساسها المال العمومي، إذ يُعد بمثابة نوع جديد من العروض الخاصة بالسكن، أين يمكن للمؤجر تملك العقار عند المدّة المتفق عليها وقت إبرام العقد.

والبيع بالإيجار موجه إلى شريحة من المواطنين ذوي الدخل المتوسط والتي لا تفوق 05 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون⁵⁴.

و تجدر الإشارة أنه في بداية الأمر كان القرض في هذا النوع من السكنات يؤمن كلية من طرف الدولة دون تدخل البنك ، لكن مع كثرة الطلبات أصبحت الدولة غير قادرة على تحمل المتاعب لوحدها، لذا تم إبرام اتفاقية بين الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 2002/12/12 لإنجاز برنامج 65000 مسكن للبيع بالإيجار، وبهذا التزم الصندوق بتأمين القرض لإنجاز هذا البرنامج عدا الدفعات الأولى للراغبين في تملك هذه السّكنات، وبصفته ربّ العمل يلتزم بتسليم السكنات في أجل لا يتجاوز 24 شهراً.

لكن دور الصندوق في هذا المجال مشروط بتدخل الدولة ، عن طريق التحصل على الأراضي بشروط إمتيازية ، كتخفيض نسب الفوائد ...الخ⁵⁵.

ث - صور تطبيقية عن حالات وشروط منح قروض عقارية

إن القروض طويلة الأجل موجهة لنوع خاص من الاستثمارات تفوق مدتها عادة سبع 07 سنوات وقد تمتد إلى عشرين 20 سنة، والتي تتمثل أساساً في المشاريع العقارية، ونظراً لحاجة هذا النوع من الاستثمارات لأموال ضخمة وبالتالي قروض كبيرة ، فإن البنوك والمؤسسات المالية منها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يضع شروطاً صارمة لمنح هذا النوع من القروض ، والتي تختلف في بعض عناصرها حسب نوع المسكن المراد اقتناؤه.

⁵⁴ المرسوم التنفيذي رقم 105-01 مؤرخ في 2001-04-23 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك ، الجريدة الرسمية رقم 25 ، مرسوم معدل .

⁵⁵ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2000/11/15 يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، الجريدة الرسمية رقم 16.

1- قرض لبناء مسكن (ملحق رقم 01).

في حالة ملكية قطعة أرض و الرغبة في بناء مسكن خاص فإن هذا البنك يمنح قرضاً طبقاً لشروط محددة ، ذلك أن قيمة القرض تتحدد من خلال أربعة محاور⁵⁶ ر:

* الراتب:

- قاعدة حساب القرض تحدد حسب الراتب الصافي.
- قيمة مستحقات تسديد القرض تتراوح بين 30% و 60% من قيمة الراتب الإجمالي.
- إمكانية رفع القدرة المالية على التسديد بضم راتب الزوج ، الأولياء ، الأبناء ، الإخوة والأخوات.

* السن:

- السن يحدد مدة تسديد القرض إذ لا يمكن أن تتجاوز 30 سنة.
 - السن الأقصى 70 سنة التعديل الأخير بالنسبة لبنك التوفير و الاحتياط السن 75 سنة
- تعليمية رقم ... ملحق رقم ...

* الكشف التقديري للأشغال :

⁵⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 235-10 مؤرخ في 05-10-2010 يحدد مستويات المساهمة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستوى دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدة ، الجريدة الرسمية رقم 58 .

- قيمة القرض تعادل 80 % على الأكثر من الكشف التقديري للأشغال.

* الفوائد :

- بالنسبة للمدخرين : الفوائد تمنح لهم الحق في الحصول على قرض بنسب تفضيلية اذا كانوا يملكون دفتر توفير لسكن و امتيازيه بالنسبة لدفتر التوفير الشعبي.

- نظرياً قيمة القرض تساوي 30 مرة قيمة الفوائد الإجمالية.

- يمكن رفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات.

- إمكانية استعمال فوائد حساب الاحتياط لأجل محدد .

هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن القروض تخضع لقواعد وشروط خاصة بالنسبة للتسديد ومكونات الملف والتي تتمثل فيما يلي:

* كيفية التسديد:

إن مستحقات تسديد القرض تقتطع ابتداء من الشهر 25 الذي يلي فترة منح القرض وذلك شهرياً . كما يمكن اختيار تسديد القرض كل ثلاثة أشهر، ستة أشهر أو سنة.

* الشروط:

- راتب ثابت.

- حصة أو مساهمة شخصية من المال تعادل الفرق الموجود بين قيمة القرض والكشف التقديري للأشغال.

- لا يمكن أن يكون هذا المبلغ أدنى من 30% من القيمة الإجمالية للبناء.

* الملف:(ملحق رقم 01)

- طلب القرض

- نسخة من عقد ملكية الأرض مشهر لدى المحافظة العقارية .

- شهادة سلبية للرهن .

- نسخة من رخصة البناء.

- كشف الراتب وشهادة العمل أو نسخة من السجل التجاري والإنذار الجبائي بالنسبة للتجار.

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين.

- شهادة الميلاد والشهادة العائلية بالنسبة للمتزوجين مع الكشف التقديري للأشغال.

2- قرض لشراء مسكن " بيع على التصاميم": إمكانية الحصول على قرض من أجل امتلاك مسكن في المستقبل لدى مقاول قد يصل إلى نسبة 90 % ، وذلك عن طريق البيع بناء على التصاميم. و قيمة هذا القرض تحدد وفق أربعة محاور تتفق مع القرض لبناء مسكن في ثلاثة محاور ألا وهي: (الراتب، السن، الفوائد)، أما الاختلاف يكمن في سعر السكن فقيمة القرض لا يمكن أن تتعدى 90% من سعر المسكن، كما أن المسكن المستقبلي يشكل ضماناً ويرهن لصالح المؤسسة البنكية ، أما بالنسبة للقواعد والشروط الخاصة بالتسديد مع مكونات الملف فهي تتمثل فيما يلي:

*** كيفية التسديد:**

إن تسديد المستحقات يكون عادة شهرياً، كما يمكن اختيار تسديد القرض كل: (ثلاثة أشهر، ستة أشهر أو سنة)، مع إمكانية تقليص مدة تسديد القرض مسبقاً بدفع 12 دفعة على الأقل مع تأجيل قد يصل إلى 24 شهراً. (ملحق رقم 02).

* الشروط:

- يجب أن يكون الدخل دائم ومنتظم.
- تقديم دفعة أولية تساوي الفرق بين قيمة القرض وقيمة السكن.
- لا يمكن أن يكون هذا المبلغ أقل من 10% من قيمة السكن.

* الملف (ملحق رقم 02)

- عقد بيع على التصاميم موثق مع تبيان شروط الدفع.
- شهادة ضمان من المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية.
- قرار استفادة من مسكن يقدم من طرف المقاول، يتضمن سعر المسكن، سعته ومقره.

3- قرض لشراء مسكن لدى الخواص: (ملحق رقم 05).

يمكن شراء مسكن لدى الخواص في حالة عدم الحصول على مسكن جديد، وذلك في شكل بناية فردية منجزة أو في طريق الإنجاز أو مسكن قديم وقيمة هذا القرض تحدد بنفس الطريقة السالفة الذكر إلا أن المبلغ التساهمي يعادل 20% على الأقل من السعر الإجمالي للسكن ، و المؤسسة المقرضة تمنح قرضاً يصل إلى 80% من السعر المتبقي للدفع ، أما بالنسبة لكيفية التسديد والشروط الخاصة به فتنبع الخطوات ذاتها مع القروض المذكورة أعلاه ، بينما مكونات الملف فهي تختلف حسب نوعية البناء المراد اقتناؤه و ذلك إما:

* لشراء مسكن قديم لدى الخواص (ملحق رقم 05).

- وعد بالبيع موثق

- عقد الملكية

- تقرير المعاينة

- شهادة سلبية للرهن

*** لشراء بناية فردية جاهزة**

- عقد ملكية الأرض مع تقرير تقييم الملكية

- وعد بالبيع موثق

- شهادة سلبية للرهن

- شهادة تطابقية للملكية

*** لشراء بناية في طور الإنجاز**

- عقد لملكية الأرض مع تقرير تقييم الملكية

- رخصة البناء

- وعد بالبيع موثق

- شهادة تثبت وجود الملكية يتم استخراجها من البلدية

4- قرض لشراء مسكن ترقوي لدى مقاول (ملحق رقم 02).

لشراء مسكن جديد لدى مقاول عمومي أو خاص ، يمنح القرض اللّازم الذي قد يصل إلى 90% من السعر الإجمالي للمسكن ، وتحدد قيمة هذا القرض طبقا للطريقة السالفة الذكر، أما مكونات ملف شراء مسكن لدى مقاول ممول من طرف مؤسسة القرض يجب أن يتضمن قرار منح مسكن يدون من طرف المقاول يحدد فيه سعر المسكن و سعته مع العنوان⁵⁷ .

المبحث الثاني : التطور القانوني لمنح القروض العقارية في الجزائر

في هذا المبحث نقدم لمحة تاريخية عن مراحل تطور القرض العقاري في القانون الجزائري و ذلك من خلال تقسيمه إلى مرحلتين كل مرحلة ضمناها في مطلب و ذلك لتعرف على النظام السابق لمنح القروض العقارية والذي كانت تلعب فيه الدولة الدور الأساسي إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي احتكر إلى حد بعيد مجال القرض العقاري ، مروراً بالإصلاحات القانونية المتخذة في هذا المجال وصولاً إلى المشاكل التي تواجهها البنوك في هذا القطاع و في المرحلة الثانية خصصناها للجهاز الهيكلي الذي وضع لتحسين الوضعية المزرية التي شهدتها مجال القرض العقاري في الجزائر.

المطلب الأول: تطور المصادر التمويلية لمنح القروض العقارية

في هذا المطلب سنبين المراحل التي مر بها القرض العقاري في الجزائر منذ الاستقلال الى يومنا هذا و ذلك بتقسيمه الى فرعين كل فرع نضمنه في مرحلة على النحو التالي :

الفرع الأول : المرحلة الأولى

في هذا الفرع سنتعرف على تطور مصادر تمويل القرض العقاري في الجزائر و ما طرأ عليها من اصلاحات و ذلك من خلال ما يلي :

⁵⁷ -المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية-الجريدة الرسمية رقم 73 .

أولا - مصادر تمويل القروض العقارية بعد الاستقلال

نظرا لبقاء المؤسسات المالية الأجنبية تسير مجال قطاع السكن بعد الاستقلال مباشرة فكان لزاما على الدولة التدخل من اجل فرض سيادتها على هذا القطاع وذلك من خلال :

أ- خلق مؤسسات مالية جديدة نظرا لسرعة التغيرات الاجتماعية و من أهمها نجد:

1- البنك المركزي الجزائري:

أوكلت له المهمة سنة 1964 و هو تحويل للبنك الجزائري الذي كان ملك للدولة الفرنسية فكان يمد المزارع المسيرة ذاتيا بالقروض إلى غاية أكتوبر 1966 أين تم إنشاء البنك الوطني الجزائري .

2- الصندوق الجزائري للتنمية:

دوره تمويل استثمارات التنمية الاقتصادية حسب الأولوية على شكل قروض متوسطة و طويلة الأجل. و من مهامه إدارة قروض الدولة أو قروض مؤسسة أجنبية لصالح اقتصاد الوطن ، و توفير رؤوس الأموال اللازمة للاستثمار ، و ذلك بالتمويل المباشر أو من خلال ضمان المؤسسات الوطنية إزاء البنوك الأخرى التي ترفض مدها من جديد بالقروض مراعاة للمصلحة العامة.

3- الصندوق الوطني للادخار:

الذي تم إنشاؤه في 10-08-1964 هدفه نشر الوعي الادخاري لدى المواطنين.

ب- تأميم المؤسسات المالية الأجنبية ابتداء من 1966 و السبب في ذلك لوجود تناقض بينها و بين سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الجهاز الإنتاجي و الزراعي و الصناعي و استغلال الموارد الإنتاجية فظهر على اثر هذا التأميم عدة بنوك وطنية متخصصة نذكر منها :

* البنك الوطني الجزائري الذي أنشئ بتاريخ 13-06-1966 مهمته تأميم القرض العقاري و الصناعي و التجاري عبر القطر الوطني.

* ثم أنشئ القرض الشعبي الجزائري سنة 29-12-1966 دوره تمويل المنشآت الصناعية الصغيرة و المتوسطة و التقليدية و المقاولات و التعاونيات غير الفلاحية.

* ثم أنشئ بنك الجزائر الخارجي بتاريخ 01-10-1967 أين تم تأميم باقي البنوك الأجنبية يتخصص في العمليات المالية مع الخارج.

و بهذا تكون الجزائر استرجعت سيادتها على كامل الجهاز المصرفي و على اعتبار أن الاشتراكية بعد الاستقلال هي السائدة فقد استأثرت الدولة بمختلف المشاريع خاصة العقارية منها ، و نظراً لاعتبار السكن آنذاك مشكلا اجتماعيا تكون الدولة فيه هي المسؤولة الوحيدة ، فقد كانت المشرفة على منح القروض العقارية لإنجاز السكنات ، لكن وعلى الرغم من المبالغ الكبيرة التي خصتها الدولة لهذا القطاع إلا أنّ العجز كان ملحوظاً، الأمر الذي اقتضى معه البحث عن حلول بإصدار العديد من القوانين التي من شأنها إصلاح هذا القطاع و هذا ما سنسلط عليه الضوء في النقطة الموالية .

ثانيا : المصادر التمويلية لمنح القروض العقارية الجديدة

لقد انتهجت الجزائر بعد الاستقلال سياسة اشتراكية هدفها تنمية العقار و النهوض بالقطاع الفلاحي فلم يكن يعرف في السابق سوى السكن الاجتماعي الذي كان يحتل حصة كبيرة من أموال الدولة ، لكن الصفة الاجتماعية للسكن جعلت من هذا القطاع عديم النجاعة لذلك أسندت مهام جديدة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و هذا ما سنوضحه من خلال:

أ- صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الجديدة :

كانت المهمة الأساسية للصندوق هي تجميع الودائع و في سنة 1971 أسندت مهام جديدة له أين أصبح بإمكانه بمنح القروض للسكن الاجتماعي باستعمال المبالغ المدخرة أو المال العام فبدأت أول عملية منح السكنات للمدخرين سنة 1975 ، وشروط المنح آنذاك تتمثل في أن يكون للمستفيد دفتر للادخار مع الصندوق لا تقل مدته عن سنتين 02 ، وقيمة الفوائد المتحصل عليها لا تقل عن حد معين. وفي بداية الثمانينيات أسندت للصندوق مهام جديدة أخرى فقد أصبحت أنماط القروض العقارية المقدمة من هذا الأخير تتمثل في ثلاث عناصر:

أ- منح القرض العقاري للسكن الاجتماعي : و ذلك من خلال

1- تتم عملية منح القروض العقارية للسكنات الاجتماعية عن طريق إجراءات إدارية محضنة⁵⁸.

2- دواوين الترقية والتسيير العقاري كانت المشرفة على إنجاز هذا النوع من السكنات، فالقرض كان مؤمن بنسبة 75% من طرف خزانة الدولة ، و 25% من طرف الصندوق وقد سادت هذه الوضعية حتى سنة 1979، بعد ذلك أصبحت الدولة تفكر في إيجاد بديل لهذه الطريقة .

3- و في سنة 1990⁵⁹ تم اتخاذ إجراءات جديدة تقضي بتخلي الخزانة العمومية عن القروض السكنات الاجتماعية، وفرضت كحل مؤقت منح هذه العملية إلى الصندوق إلى غاية الوصول لحل مناسب.

ب- **منح القرض العقاري للبناءات التطورية:** كانت أغلبية القروض الممنوحة لتمويل البناءات التطورية تستفيد منها المؤسسات التالية:

⁵⁸ عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، صفحة 03

⁵⁹ بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 14/05/1991 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، عدلت مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وحدد إطار تدخله في سياسة القرض السكنات و الترقية العقارية.

- فرع الصندوق الخاص بالبناء .

- مؤسسات ترقية السكنات العائلية .

- مؤسسات الترقية العقارية للبلديات.

- دواوين الترقية والتسيير العقاري .

ت- منح القرض العقاري لمشاريع الخواص:

تشمل هذه الأخيرة:

- البناءات الذاتية الفردية .

- البناءات التي يتم إنجازها في إطار جمعيات أو تعاونيات "coopératives" بالنسبة للمدخرين وغير المدخرين ، مع الأخذ بعين الاعتبار فرق معدل الفائدة لغير المدخرين.

- ويتم هذا النوع من القروض تحت شروط يحددها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

الفرع الثاني: المرحلة الثانية

أثبتت السياسة التي اتبعتها الجزائر بعد الاستقلال فشلها في تنمية العقار، بسبب تهميش المبادرة الفردية و احتكار الدولة لمختلف النشاطات المتعلقة بالعقار. لذلك تدخل المشرع الجزائري من اجل خلق مصادر تمويلية جديدة ، هدفها تشجيع المبادرة الفردية وفق إجراءات محددة، تحقيقا للمصلحة العامة و الخاصة و إزالة العراقيل ذات الطابع القانوني والتنظيمي التي كانت تشكل مكبحاً للجهد الوطني المبذول في هذا المجال ، مع إعطاء الفرصة للخواص وحثهم على الاشتراك في هذا القطاع .

والمقصود هنا هي تلك البنوك التجارية التي كانت بعيدة كل البعد عن منح القروض العقارية و هذه القوانين يمكن تصنيفها على النحو التالي :

أولاً - القوانين المتعلقة بتمويل المشاريع السكنية

1- قانون الترقية العقارية

إن احتكار الدولة مجال تمويل المشاريع السكنية و تهميش المبادرات الخاصة ، أدى بها إلى فشل سياستها التنموية في النهوض بالعقار . خاصة باعتمادها على مؤسسات عمومية مؤهلة كدواوين الترقية و التسيير العقاري و مؤسسات ترقية السكن العائلي فتدخل المشرع مرة أخرى من اجل تخليص هذا المجال من الأسباب التي أدت إلى فشله ، فصدر بتاريخ: 04-03-1986 قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية⁶⁰.

فقد كان يهدف إلى تحفيز المبادرات الفردية في تمويل برامج السكن وفق إجراءات خاصة ، كالحصول على العقار بالنسبة للمركبي العقاري ، و المساهمة الشخصية في انجاز برنامج سكني ، بالإضافة إلى التحديد المسبق لمبلغ القرض الممنوح للمتعامل العقاري.

كما أنّ أعمال الترقية العقارية في ظل هذا القانون تُعتبر أعمالاً مدنية، تتم بمبادرة من البلدية التي تعد دفتر الشروط ، أما المقاول فيقتصر دوره على الترشح للعملية بدفع كفالة⁶¹.

هذا بالإضافة إلى فسح المجال للتدخل المباشر للبنوك في هذا القطاع .

جاء قانون الترقية العقارية رقم 86-07 من اجل استغلال التوفير المالي للرأسمال الخاص للمواطنين ، و ذلك بتمويل برامج السكن وفق إجراءات معينة تتضمن إلزام ضمني باستعمال أموال ضخمة من مواردهم الخاصة ، الأمر الذي شكل عائقاً حال دون تحقيق الأهداف المرجوة من سن القانون .

⁶⁰ ليلي زروقي ، حمدي باشا ، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2003 ، صفحة 267.

⁶¹ المادة 8 من القانون 86-07 المؤرخ في 14/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية - الجريدة الرسمية رقم 10.

2- قانون النشاط العقاري

إن فشل قانون الترقية العقارية رقم 86-07 في تشجيع المبادرة الشخصية لتمويل قطاع السكن أدى بالمشروع إلى إلغائه بعد سبعة سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁶² ، و في المادة الثانية 02 من هذا القانون تم تعريف نشاط الترقية العقارية على أنه مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع والإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، و الأملاك العقارية المعنية يمكن أن تكون محالات ذات الاستعمال السكني أو محلات مخصصة لإيواء نشاط حرفي صناعي أو تجاري .و من أهم التحفيزات التي جاء بها هذا القانون نجد :

- فسح المجال للقطاع الخاص و إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية، الذي كان يشكل عائقا في المداول⁶³.

- إضفاء الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعياً أو معنوياً، باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة هذا طبقاً لنص المادة 03 فقرة 02 من هذا المرسوم والتي نصت على : (... و يعدّ المتعاملون في الترقية العقارية تجاراً ، باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك).

- تحديد بعض الأعمال المرتبطة بالمجال العقاري بجعلها أعمالاً تجارية بحكم غرضها وإخضاعها لأحكام الأمر 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 وأهمّها:

⁶² المادتين 29 و30 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية رقم 14.

⁶³ ليلي زروقي ، الأستاذ حمدي باشا ، المرجع السابق، صفحة . 269.

* نشاطات اقتناء و التهيئة العقارية قصد بيعها وتأجيرها.

* النشاطات التوسّطية في الميدان العقاري، لا سيما الأملاك العقارية وتأجيرها.

* كل نشاطات الإدارة و التسيير العقاري لحساب الغير.

- توفر الأهلية القانونية التجارية لكل شخص طبيعي أو معنوي لممارسة النشاط العقاري.

و يمكن القول أن قانون النشاط العقاري أدى نهوض مجال الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية ، وكانت هذه البوادر الأساسية في إدخال المعايير الاقتصادية والتجارية فيه.

ثانيا - القوانين المتعلقة بتنظيم نشاط المؤسسات المالية

1- قانون البنوك و القروض

إن احتكرت الدولة بعد الاستقلال لمختلف النشاطات و الأشغال المتعلقة بالمجال العقاري عن طريق الهيئات المحلية أو المؤسسات العمومية ، بصفة مباشرة عن طريق الخزينة العمومية ، ثم عن طريق البنك المركزي الجزائري بعد انتشائه في سنة 1963 حال دون تحقيق التنمية. مما دفع بالمشروع إلى إصدار القانون رقم 12/86 المؤرخ في 1986/08/19 المتعلق بنظام البنوك و القرض . و الذي كان يهدف من وراء إنشائه إلى منح قروض للخواص خاصة بعد صدور قانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية . غير أن هذا القانون لم يحقق ما جاء من اجله ، و السبب يعود إلى عجز المبادرة الشخصية في مسايرة الإجراءات التي جاء بها القانون. مما أدى إلى استحالة تطبيقه ، فتم تعديله بموجب القانون رقم 06-88 المؤرخ في 1988-01-12 المتعلق بنظام البنوك و القروض⁶⁴، أين منح للبنك المركزي سلطة تسيير أدوات السياسة النقدية و تحديد الحد الأقصى للعمليات و

⁶⁴ القانون رقم 06-88 المؤرخ في 1988-01-12 المتعلق بنظام البنوك و القروض يعدل و يتمم القانون 12-86 الجريدة الرسمية رقم 02 ، المواد من 2- إلى 5 ملغاة بموجب القانون رقم 10-90

إعادة الخصم المخصصة للمؤسسات طبقا للمادة الثانية منه، و توسيع منح القروض طبقا للمادة السابعة منه ، غير أن كيفية تمويل القروض لم يطرأ عليها أي تعديل و بالتالي نجد أن الحال بقي على ما هو عليه و القانون بتعديله لم يحقق النتائج المرجوة .

2- قانون النقد والقرض

بعد فشل القانون رقم 86-12 في تحقيق ترقية و تنمية العقار أصبح الطلب متزايد على العقار خاصة في ظل الظروف التي مرت بها الجزائر خلال تلك الفترة و صدور دستور 23-02-1989 مما أدى الى ضرورة إعادة صياغة قانون القرض بما يتناسب و المستجدات الواقعية فتم إصدار قانون 90-10 المؤرخ في 14/04/1990⁶⁵ و من أهم ما ميزه هو استقلالية البنوك في عملية منح القروض و تحديد قيمتها و إعطاء صلاحيات لمؤسسات أخرى في مجال منح القروض العقارية التي كانت ضمن صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط فأصبحت كل البنوك و المؤسسات المالية مخول لها منح القروض العقارية ضمن مقدرة المواطن و بشكل لا يؤثر على إرادته في المبادرة الشخصية. غير انه نظرا للتطورات الاقتصادية السريعة في الآونة الأخيرة أدى بالمشروع إلى وجوب مساهمتها ، خاصة مع ظهور بعض الثغرات القانونية لقانون النقد و القرض عند تطبيقه واقعيا. فكان أول تعديل سنة 2001 من خلال الأمر 01-01 المؤرخ في 27-02-2001 ، أين مس جوانب التسيير للبنك المركزي فقط⁶⁶. ثم تلاه إصلاح 26-08-2003 وفق الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض⁶⁷ ، جاء نتيجة لضعف آليات المراقبة . فعدل في سنة 2009 بمقتضى الأمر رقم 09-01 مؤرخ 29 رجب عام 1430 الموافق 22

⁶⁵ - القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض-الجريدة الرسمية رقم 16 ، معدل بموجب الأمر رقم 01-01 و 11-03 .

⁶⁶ - الأمر 01-01 المؤرخ في 27-02-2001 يعدل و يتم القانون رقم 9-10 المتعلق بالنقد و القرض .

⁶⁷ - أمر رقم 03-11 مؤرخ 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26/08/2003 يتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية رقم 52.

يوليو سنة 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المتعلق بالنقد و القرض⁶⁸ يعدل و يتم القانون 03-11 في المادتين 104 ، 107 غير أن هذه التعديلات جردت بنك الجزائر من استقلاليته و أصبح خاضعا لوزارة المالية فجاء الإصلاح المصرفي في سنة 2010 عن طريق الأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26-08-2010 هدفه مراقبة وسائل توزيع القروض و تنظيم السيولة و ضبط سوق الصرف بما يتماشى و التطورات الاقتصادية الحديثة⁶⁹.

و على اثر ذلك قامت الدولة بإجراء دراسة شاملة للإطار النظامي لمؤسسات القرض العقاري ، و بعد التأكد من إحجام هذه المؤسسات في منح التسهيلات الائتمانية العقارية ، من خلال تشدها في الإجراءات المتعلقة بالضمانات المقدمة ، و طرق منح هذه القروض. تم إنشاء مؤسسات مساعدة على عملية منح القروض العقارية ، كعامل مشجع للمؤسسات المالية للإقدام على تمويل القطاع العقاري ، وهذا ما سنتناوله في المطلب الموالي.

المطلب الثاني : آليات تفعيل القروض العقارية في الجزائر

بعد صدور قانون 90-10 المتعلق بالنقد و القرض ، الذي شجع تطور القطاع المصرفي . تم انشاء عدة هيأت مساعدة في مجال منح القروض العقارية ، نتيجة تخوف المؤسسات المالية في الخوض في هذا المجال و تشدها في كثير من الأحيان في تقرير الضمانات الممنوحة . و سيتم تسليط الضوء على هذه الهيأت لما لها من دور في عملية منح القروض العقارية من خلال ما سيقدم :

الفرع الأول: الهيأت المساعدة في مجال منح القروض العقارية

⁶⁸ - أمر رقم 09-01 مؤرخ 29 رجب عام 1430 الموافق 22 يوليو سنة 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المتعلق بالنقد و القرض يعدل و يتم القانون 03-11 تعديل المادتين 104 ، 107 .

⁶⁹ -أمر رقم 10-04 مؤرخ 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010، يعدل و يتم الأمر رقم 03-11 مؤرخ 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، والمتعلق بالنقد و القرض.

إن الهدف من إنشاء هذه المؤسسات هو تغطية مختلف المخاطر المتعلقة بعدم التسديد من طرف المستفيدين و هذا بداية من سنة 1995 و هذه الهيئات مهمتها جعل المقرض قادر على الوفاء ، وبالتالي التقليل من الأخطار بتأمين الأموال الممنوحة من قبل المؤسسات البنكية.

و سنسلط الضوء على دور كل مؤسسة على النحو التالي :

أولا - الصندوق الوطني للسكن⁷⁰

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، وقد نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145⁷¹ على أنه: (يعتبر الصندوق تاجراً في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولهذا القانون الأساسي) ، و قد تم تأسيسه بموجب المرسوم المذكور أعلاه ، كما تم وضعه تحت وصاية وزارة السكن والتهيئة العمرانية. من مهامه ما نصت عليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 ، و تتمثل في تأمين تسيير مختلف القروض العمومية الموظفة سنوياً . لصالح برامج مساعدة السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الموجه للوصول إلى مساعدات أو إلى تدعيم الملكية و السكن ذو الطابع الترقوي و السكن الموجه للبيع بالإيجار ومساعدة السكنات الريفية والقضاء على البيوت القصديرية و دوره يتمثل في تقديم المساعدة المالية للمواطنين ذوي الدخل المتوسط ، والراغبين في الحصول إما على مسكن جديد أو بناء مسكن عائلي، يكون حسب دخل المستفيد ويضاف إليه دخل زوجه ، و هي غير واجبة التسديد تمنح في إطار برنامج السكنات الاجتماعية التساهمية أو في إطار قرض عقاري و هذا ما جاء به القرار الوزاري المشترك في 09 أفريل 2002 يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 .

ثانيا: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية

⁷⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر-الجريدة الرسمية

⁷¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن - جريدة رسمية رقم 25.

تم إنشاء هذه الهيئة بداية في إطار القانون المتعلق بالنشاط العقاري الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ولم يتم تنصيبه إلا في سنة 2000 ، أين قامت شركات التأمين المصرفية بكفالة المرقى العقاري طبقا للمادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 التي رخصت لشركات التأمين والبنوك التدخل مكان الصندوق لقطاع نشاط معين.⁷²

وقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 على وضع الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما خُص بطابع تعاوني فلا يسعى لتحقيق الربح ، وأصبح له دور فعال في تحقيق الضمانات الكافية التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية في شكل دفعات مجزأة وهذا كله يدخل في إطار عقد البيع على التصاميم.⁷³

يتمثل دوره في منح ضمان ضروري للمتعامل العقاري ، يسمى بشهادة الضمان ، وقد نصت المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، بأنه يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يعطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى الصندوق، وترفق شهادة الضمان إجبارياً بالعقد المنصوص عليه بالمادة 10 من المرسوم السالف ذكره.

كما يقوم بتسديد للمشتري الدفعات المجزأة الممنوحة من طرفه، بتحقيق إحدى الحالات المنصوص عليها بالمادة 06 من المرسوم التنفيذي 97-406 بالإضافة إلى المواد 16 و 17 من المرسوم التشريعي 93-03 والتي تتمثل في:

أ- إذا كان المتعامل شخص طبيعي فلا بد من توافر إحدى هذه الحالات:

⁷² - ليلي زروقي، حمدي باشا- المرجع السابق ، صفحة 271.

⁷³ - المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية-الجريدة الرسمية رقم 73 .

* حالة وفاة المتعامل ولم يستأنف أو يتولى المشروع أحد الورثة.

* حالة غياب أو اختفاء المتعامل، والغياب يجب إثباته بواسطة سلطة قضائية أو إدارية مختصة في هذا المجال.

* حالة النصب ولا بد من إثباتها بواسطة سلطة قضائية.

ب- إذا كان المتعامل شخصا اعتباريا فلا بد من توافر إحدى هذه الحالات:

* حالة إفلاس الشركة.

* حالة تصفية الشركة لأسباب قضائية أو غيرها.

* حالة النصب المثبت من طرف سلطة قضائية.

- يتم الانضمام للصندوق حسب نص المادة 04 من المرسوم ⁷⁴ رقم: 97-406 ، من قبل كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا في الترقية العقارية على النحو المحدد في أحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، علماً أن الانضمام يكون إرادي وطوعي عكس الضمان فهو ضروري ، كما أن الانضمام يخول للمتعامل في الترقية العقارية صفة المتعاون، وبمجرد التوقيع على النظام الداخلي يسدد حقوق الانضمام و الاشتراكات.

- المشتري لمال عقار تحت صيغة البيع بناء على التصاميم يجب دائما أن يتحقق من أن العقد الذي أبرمه مطابق للتنظيم وأنه ملحق بشهادة الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

- حماية المشتري في حالة البيع بتقديم التسبيقات وإذا لم يتم البيع أو أفلس يشتري أمواله من الصندوق.

⁷⁴ المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المرجع السابق .

- تأمين عملية الترقية العقارية وذلك بتقسيم المخاطر بين المتدخلين الثلاث وهم على التوالي: المتعامل، البنك و المشتري.

ثالثا: شركة ضمان القرض العقاري

- هي شركة عمومية اقتصادية على شكل شركة مساهمة ، أنشأت في 1997/10/05 ضمن الإطار العام لإعادة تنظيم القطاع المالي ، مساهمها هم البنوك وشركات التأمين العمومية.

- تهدف الشركة لضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك للخواص ، بالإضافة إلى التسيير بصفة ذاتية لصندوق الضمان المتكون من إسهامات المؤسسات المالية.

- منح ضمانا في شكل تأمين قرضي للبنوك ، يغطي الإعسار الوقتي أو النهائي للمقترض وكذا عجزه النهائي أو تأمين وفاته.

- تغطية ضد خطر عدم تسديد القروض العقارية الممنوحة للخواص، وهذه الأخيرة صالحة طوال مدة حياة القرض دون أن تفوق 20 سنة، و هذا الضمان يعطي الفارق بين جميع المبالغ المسترجعة من طرف البنوك وتلك التي كان لها أن تحوزها عادة وفق شروط تتمثل في الرهن من طرف البنك كضمان اضافة الى عدم تجاوز مقدار القرض 80% من سعر السكن أو البناء.

ثالثا : الهيئة المكلفة بإعادة تمويل الرهون

- إن تخفيض الطلب المتزايد على السكن يركز على تطوير وتحسين عرض السكن، ومن هذا المنطلق تم إنشاء شركة إعادة التمويل بالرهن التي أنشأت في 29 نوفمبر 1997، وهي شركة ذات أسهم رأس مالها يقدر بـ 3.290.000.000 دج ومن بين المساهمين في هذه الشركة نجد: الخزينة العمومية والبنوك المتمثلة في القرض الشعبي الجزائري ، البنك الوطني الجزائري ، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط البنك الصناعي الجزائري ، البنك الجزائري للتنمية الريفية بنك التنمية المحلية ، بالإضافة إلى شركات التأمين، إن شركة إعادة التمويل

بالرهن هي هيئة ممولة من طرف هذه الشركات والمؤسسات حسب الاعتماد 01-98 الصادر في 06 أفريل 1998 من طرف بنك الجزائر إلى الشركة.

- من بين الموارد التي تعود إلى الشركة هي حصص الالتزامات على سوق الرهن والسوق المالي بالإضافة إلى بنك الجزائر، مضافا إليه التمويل الخارجي إذا كان التمويل الداخلي ضعيف.

- للشركة عدة مهام من أهمها تأمين إعادة تمويل البنوك و المعاهد التمويلية التي تعطي القروض العقارية و المساهمة في تنمية وتطوير وإدخال ديناميكية جديدة في السوق المالي عن طريق حصص الالتزامات المقدمة من طرف مؤسسات وشركات المساهمة في شركة إعادة التمويل بالرهن.

- كما قامت شركة إعادة التمويل الرهن بإبرام عقد مع مؤسسة أمريكية تسمى الموجود مقرها بواشنطن، وقد تم تنفيذ هذا العقد بين ديسمبر 1998 و مارس 1999، أين قامت بتدريب إطارات البنوك والمؤسسات المالية وتكوين أكثر من 80 إطار بنكي في الجزائر، فكل هذه المجهودات المبذولة ترمي إلى تطوير السوق العقارية في الجزائر.

الفرع الثاني : تقييم وسائل القروض العقارية في المؤسسات المالية

إن القرض العقاري هو وسيلة لتمويل النشاطات العقارية ، و للاستفادة منه جملة من الشروط ، تتعلق أساسا بالسن و الإقامة و الدخل الفردي لطالبيه و إثبات الأشغال فعليا و ميدانيا و فتح حساب بنكي و تقديم مساهمة شخصية تتحدد حسب القيمة الإجمالية للمشروع بالإضافة إلى تقديم الضمانات الكافية الكفيلة بتسديد مبلغ القرض في الآجال القانونية المتفق عليها بين مؤسسة القرض و المستفيد و قد أوجب القانون إفراغ الاتفاق المبرم بين هذين الأخيرين في عقد أو اتفاقية تلتزم بموجبها مؤسسة القرض بتقديم مبلغ القرض المتفق عليه دفعة واحدة أو على مراحل متتالية و متعاقبة حسب نسبة تقدم الأشغال .

و لا يمكن لمؤسسة القرض العدول عن تمويلها إلا في الحالات التي يحددها القانون و التنظيم المعمول به أو في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته التي تحددها الاتفاقية أو دفتر الشروط و الأعباء و مقابل ذلك يلتزم المستفيد بإنجاز مجموع الأعمال و الأشغال المقررة و المحددة في اتفاقية القرض و تسديد مبلغ القرض في الآجال المتفق عليها و في حالة عجز المستفيد عن التسديد فإنه يمكن لمؤسسة القرض استرجاع مبلغ القرض عن طريق الضمانات التي قدمها المستفيد .

و يمكن إجمالاً القول أن وسائل القروض العقارية في المؤسسات المالية قد أظهرت الممارسات الفعلية مدى سلبها بشكل خاص على أطرافها . ذلك أن الدارس لعقود القروض العقارية التي تقدمها البنوك التجارية وبالرغم من الاختلاف الجوهرى لهذه الأنواع من العقود المستخدمة ، إلا أنها تعد من عقود الإذعان التي يفرض من خلالها الطرف الأول وهو المؤسسة المالية شروطه على الطرف الثاني المتمثل في المقترض.

و تزداد المشكلة تعقيداً كلما زاد مبلغ القرض أو معدل الفائدة أو المدة أو جميعهم معا مقارنة مع دخل الأسرة .

إضافة إلى أن استخدام البنوك التجارية للفوائد المركبة للقروض العقارية طويلة الأجل يجعل القروض تتضاعف قيمتها في أقل وقت ممكن خاصة مع الارتفاع النسبي لمعدلات الفائدة المركبة المستخدمة نتيجة لجوء البنوك التجارية إلى الضمانات مجحفة في حق المتعاملين معه وما أزمة الرهونات العقارية التي حدثت في الولايات المتحدة الأمريكية مؤخراً إلا واحدة من مساوئ القروض العقارية. فضلاً على أن المصلحة التي يحميها القانون هي مصلحة المقرض فقط دون مصلحة المقترض ، الأمر الذي يتعارض مع تحقيق الهدف المتوخى من الإصلاحات في هذا المجال المتمثلة على الخصوص في تشجيع المبادرة الشخصية ، خاصة مع الحاجة الماسة للسكن وتزايد الطلب عليه من طرف المجتمع على مختلف طبقاته و ما لجوئهم لدخول مجال القرض العقاري رغم ما يكتنفه من مخاطر إلا لكون أنهم يتعاملون مع مؤسسات مالية تنظم وتدير أعمالهم العقارية منذ البدء في إنشائها وتشبيدها حتى تمام تنفيذها في صورتها

النهائية بشكل مقبول . وإذا أضيف إلى ذلك ضرورة استمرار هذه الخدمات طوال مدد سريان عقود القروض العقارية وحتى سداد كامل الالتزامات المالية اتضح الهدف الرئيسي من ضرورة تفعيل نظم حديثة ومتطورة لخدمة جمهور المتعاملين مع المؤسسات المانحة للقروض العقارية ، إلا أنه ونظراً لأن الاهتمام بتحقيق مصالح الطرف الأول المتمثل في المقرض في المقام الأساسي دون النظر إلى مصالح الطرف الثاني المتمثل في المقترض من خلال عمليات القروض العقارية فإن الأمر يستوجب منا معرفة السلبات والتداعيات التي قد تصيب أطراف التعاقد فمن جهتها تتأثر المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية بتوقف أي من المقترضين عن سداد أعباء القروض العقارية أياً كانت المسببات المؤثرة في ذلك بينما يزيد هذا التأثير من جانب المقترضين عند التوقف عن السداد ليس فقط لعدم استمرار العمل ، بل أيضاً لتعرضهم لعقوبات قانونية وجزاءات مالية قد تصل بهم إلى حد الوقوع في دائرة المشاكل غير محمودة العواقب.

وإذا كان الأصل في عقود القروض العقارية أنها عقود مدنية تخضع للقانون المدني الجزائي حيث حدد المشروع من خلاله حقوق والتزامات أطراف التعاقد في تلك العقود لضمان تحقيق كل منها في الوقت الذي أجاز فيه تحديد الجزاءات التي يمكن أن يتعرض لها أي من الطرفين أو كلاهما معاً عند الإخلال بالشروط العامة الواردة في تلك العقود. وإذا كانت الشروط الخاصة لتلك العقود تركز على تمويل العقارات بدفعات مالية أو بمبلغ من دفعة واحدة يكون كافياً بقدر الاستطاعة لالتهاء منها بالمواصفات المتفق عليها على أن يتعهد الطرف الثاني بسداد التزامات تكاليف عقد القرض العقاري في المواعيد المحددة ، فإن أي إخلال من جانب أحد الطرفين تجاه الطرف الآخر يتسبب في وقوع جزاءات مالية قانونية كما سبق الإشارة والأهم من ذلك هو التوقف عن تمام تنفيذ العقار المتفق عليه.

و لا جدال في أن انفصال الطرف الأول وهو المؤسسة المالية المانحة للقرض العقاري عن الطرف الثاني وهو المقترض صاحب العقار عند توقيع هذا الأخير على عقود تخص العقار يجعل هذا الطرف الأول في عقد القرض العقاري غير ملم بأبعاد العقود التي أبرمها الطرف الثاني ، و لا تلك الأخطار المترتبة عنها سواء كانت أخطار تجارية أو أخطاراً غير تجارية ،

الأمر الذي يعمل في عكس اتجاه تحقيق الجودة الشاملة لخدمة القرض العقاري ففي الوقت الذي يفقد المقرض لحقوقه من استيفاء الأقساط التي يلتزم بسدادها المقرض صاحب العقار نجد أن هذا الأخير يفقد هو الآخر إمكانية تمام تنفيذ العقار بالموصفات المتفق عليها وفي الوقت المحدد في عقد المبرم من جانبه لذلك يجب وجود مشاركة فعلية بين طرفي عمليات القرض العقاري المتمثل في المؤسسة المالية (الطرف الأول) والمقرض صاحب العقار (الطرف الثاني) في مواجهة الأطراف الأخرى التي تسعى لتنفيذ العقد المبرم من طرف المقرض معهم لتوحيد المصالح وضمان تحقيق الجودة الشاملة لجميع أطراف عمليات القرض العقاري .

ومن أهم التجاوزات التي يمكن الإشارة إليها هي تلك الأخطار التي تقيد المقاولين بشروط التعاقد والإخلال بواجباتهم المهنية و يترتب عن ذلك جملة من المخالفات الجسيمة أهمها عجز في تنفيذ برامج توزيع الوحدات السكنية للمواطنين إضافة إلى أن استمرار التأخير في بعض المشاريع الإنشائية وتدني نسب الإنجاز في البعض الآخر لا يتناسب مع ما جاءت به برامج العمل المعتمدة كما تبين من الفحص والمراجعة استمرار التأخر في انجاز بعض المشاريع وتدني نسب الانجاز بسبب عدم تقيد مقاولي تلك العقود الإنشائية بتنفيذ التزاماتهم التعاقدية مع تقاعس المؤسسة في تطبيق ما تقضي به شروط هذه العقود والقوانين المنظمة لأعمال المقاولات والتي تعطي الحق للمؤسسة في سحب العمل وإلغاء التعاقد إذ تبين وجود عجزا من المقاول في تنفيذ العمل أو في مدته المحددة في العقد باعتبار أن هذا التأخير في التنفيذ يشكل هدراً للأموال العامة ويحمل ميزانية الدولة أعباء إضافية دون مبرر .

و عليه و نظرا لان عملية منح القروض العقارية عملية محفوفة بمخاطر يتخوف منها كل طرف في العلاقة ونظرا لارتباطها ارتباطا وثيقا بالمجتمع لان البنوك قبل الإقدام على قرار منح القرض تقوم بعدة خطوات اولية لتقاضي اي خطر متوقع لحماية مصالحها يجدر بنا تسليط الضوء على هذا الجانب لمعرفة مدى تاثير كلا طرفي العلاقة التعاقدية نتيجة اتخاذ هذا القرار و لهذا خصصنا الفصل الثاني لدراسة مخاطر القروض باعتبارها

وسيلة أساسية في يد البنوك لتمويل العقار ، ولتجنب خطر عدم السداد يجب إرفاق هذه القروض بضمانات و ذلك من خلال ما سيتقدم

الفصل الثاني: مخاطر القرض العقاري و ضمانات منحه

تعتبر عملية منح القروض الخدمة الأساسية التي تقدمها البنوك و المصدر الأول للربح و لكن هذا الأخير يكون دائما مهدد ذلك لأن عملية الإقراض تكون محفوفة بعدة مخاطر ، حيث تعتبر هذه الأخيرة صميم النشاط البنكي لكون طبيعة نشاطه تشوبه المخاطر هي اليوم أكثر مما كانت عليه سابقا و هذا لأن البنوك لازالت تمارس نفس الأنشطة ، رغم التطورات و التحولات العميقة من عشرات السنين ، كما أن الخطر لا ينشأ فقط من عمليات الإقراض ، و لكن عن مجمل الأنشطة البنكية الأخرى و نظرا لأهمية الموضوع خصصنا هذا الفصل لدراسة مخاطر و ضمانات منح القروض البنكية .

و لكي نلم بمختلف جوانب الموضوع قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين ، فقمنا بتقسيم المبحث الأول إلى مطلبين لا يقل كل مطلب أهمية عن المطلب الآخر ، و خلال هذا المبحث تعرضنا لكل من مخاطر القرض العقاري أين تطرقنا إلى تعريف مخاطر القرض العقاري و طبيعتها في المطلب الأول و قياس مخاطر القرض العقاري و مراقبتها في المطلب الثاني.

و لكي نوفى الموضوع حقه قمنا في المبحث الثاني بدراسة حول الضمانات ضد هذه المخاطر، فتعرضنا لكل من تعريف ضمانات القرض العقاري و أهميتها في المطلب الأول و تحديد قيمة ضمانات القرض العقاري و طريقة الحد من مخاطرها في المطلب الثاني و هذا ما سندرجه بتسلسل فيما يلي :

المبحث الأول : مخاطر منح القرض العقاري

عندما يقوم البنك بنشاطه الرئيسي في عملية منح القروض ، فإن هذا يعني أنه يضع ثقته في المقترض .

و لكن هذه الثقة و مهما كانت درجتها ، فإنها قابلة للانحلال و التلاشي و ذلك لأن هناك بعض المقترضين لا يقومون بالسداد في الوقت المتفق عليه و هناك من يمتنع كليا عن السداد ، مما يجعل حالة البنك سيئة ، و هذا ما نسميه بمخاطر القروض المصرفية و التي سنتناولها من خلال المطلب الأول .

المطلب الأول: مفهوم مخاطر منح القرض العقاري

سنتناول من خلال هذا المطلب المخاطر التي تعترض عملية منح القروض العقارية وذلك من خلال تقسيمه إلى فرعين نتعرف في الفرع الأول على تعريف المخاطر و في الفرع الثاني نتعرف على طبيعة هذه المخاطر .

الفرع الأول : تعريف مخاطر منح القرض العقاري

في هذا الفرع سنوضح معنى الخطر لغة و اصطلاحا وفقا لقانون و ما جاء به فقهاء هذا المجال و ذلك من خلال:

أولا . معنى فكرة المخاطرة:

يمكن كخطوة أولى أن نقدم توضيحا لكلمة (المخطر) وفقا لمختلف و جهات النظر كما يلي :

لغة : إن كلمة مخطر هي مستوحاة من المصطلح اللاتيني (RESCARE) أي (RISQUE) و الذي يدل على الارتفاع في التوازن و حدوث تغيير ما بالمقارنة مع ما كان منتظرا و الانحراف عن المتوقع ⁷⁵ .

⁷⁵ عبد القادر بلطاس، المرجع السابق ، صفحة 195.

اصطلاحاً: هو ذلك الالتزام الذي يحمل في جوانبه الربية و عدم التأكد المرفقين باحتمال وقوع النفع أو الضرر ، حيث يكون هذا الأخير إما تدهوراً أو خسارة .

كما تعرف المخاطرة على أنها : (احتمال وقوع الخسارة في الموارد المالية أو الشخصية نتيجة عوامل غير منتظرة في الأجل الطويل أو القصير) .

و توجد للمخاطرة تعريفات متعددة تعكس وجهات نظر الباحثين المختلفة حول هذا المفهوم: فالمخاطرة هي احتمال عدم قيام طرف مقابل المصرف بالوفاء بالتزاماته في حدود الشروط المتفق عليها.⁷⁶ و هي أيضاً احتمال عدم التزام المقترض بتسديد مبلغ القرض في تاريخ استحقاقه واحتمال تحقيق الخسارة جراء ذلك، وبالتالي تخفيض الخسارة الناجمة عنها، و يمكن أن يتحقق إذا كانت علاقة المصرف بالمقترض علاقة مستمرة.

و منهم من عرفها على أنها ⁷⁷: احتمالية أن تكون نتائج التنبؤات خاطئة، فإذا كانت هناك احتمالية عالية في أن تكون التنبؤات خاطئة فعند ذلك ستكون درجة المخاطرة عالية أيضاً أما إذا كانت الاحتمالية منخفضة فإن درجة المخاطرة ستكون منخفضة أيضاً ، وهي إمكانية الحصول على عائد فعلي مختلف عن العائد المتوقع والتي تعني ببساطة بأن هناك تقلباً في عوائد الاستثمار إضافة إلى أنها درجة تقلب العوائد في المستقبل فالأسهم الأشد خطورة يجب أن تكون عوائدها مرتفعة لتعويض المستثمر عن حلة عدم التأكد من إيراداته المستقبلية .

- هي احتمالية تحقيق مردود فعلي أقل من المردود المتوقع أو هي دالة التقلب العوائد المتوقعة من جراء توظيف موارد مالية في محفظة استثمارية متنوعة.

⁷⁶ صلاح الدين حسن السيسي، إدارة أموال وخدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية الاقتصادية، دار الوسام للطباعة والنشر، لبنان، 1998، صفحة 140.

⁷⁷ فلاح حسين الحسيني، مؤيد عبد الرحمن الدوري، إدارة البنوك، مدخل كمي واستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، عمان، 2000، صفحة 166.

إضافة إلى وجود تعريفات أخرى منها⁷⁸ :

تعريف Sinkey: هي خسائر الائتمان كنتيجة لعدم مقدرة العميل على سداد القرض وفوائده وترجع المخاطر إلى عدة عوامل داخلية وخارجية منها ضعف إدارة الائتمان وكذلك إلى الظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والتكنولوجية وغيرها.

تعريف Cooper: إن خطر الائتمان هو عدم قدرة العميل على سداد القرض في تاريخ استحقاقه . وتقسم المخاطر إلى مخاطر تجارية وأخرى سياسية ، فإذا كان العميل شخصا أو مشروعا تجاريا سميت مخاطر تجارية ، أما إذا كان القرض ممنوحا تملكه الدولة للدولة ذاتها سميت مخاطر سيادية.

تعريف Broder: يتمثل الخطر في عدم التأكد من الخسارة المالية و الانحرافات التي تحدث بين نتائج الفعلية والمخططة والنتيجة النهائية للخطر، هي الخسارة أو انخفاض القيمة.

تعريف Hale: إن المخاطرة الائتمانية هي مخاطر الأعمال للشركة طالبة التمويل ، التي من شأنها أن تؤثر على التدفقات النقدية ، وبالتبعية على السداد سلبيا.

تعريف شامل: المخاطر الائتمانية هي درجة تقلب العائد الفعلي للعملية الاقتراضية عن العائد التعاقدية كنتيجة للأسباب الداخلية والمتمثلة في ضعف إدارة البنك، أو الأسباب الخارجية والناجمة إما لعدم قدرة العميل على السداد أو تأخره في السداد وإما لأسباب سيادية كالظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، وتقاس هذه الدرجة باستخدام النسب المالية التقليدية عند الاستعانة ببعض الأساليب الإحصائية كأساس لاتخاذ القرار الائتماني.⁷⁹

ثانيا : معنى فكرة مخطر القرض :

⁷⁸ محمد محمود عبد ربه، دراسات في محاسبة التكاليف، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000، صفحة 49 و 50 .

⁷⁹ محمد محمود عبد ربه، المرجع السابق ، صفحة 52

عندما ترتبط المخاطرة بالقرض ينتج خطر القرض ، و هو مرتبط بالنشاط البنكي الذي يتعلق بمنح القروض . و هو من أهم المخاطر التي تتعرض لها المصارف.

أ- معنى خطر القرض : هي مخاطر مالية تمس باختلال التوازن المالي ، و إما اقتصادية نتيجة ظهور تشريعات جديدة قد تؤدي إلى حدوث انقطاع كلي أو جزئي للسوق الذي يتعامل فيه البنك، كما أن خطر القرض يتمثل في العجز الكلي أو الجزئي عند التسديد من قبل العميل في الوقت المتفق عليه .

و يعرف أيضا أنه : (عدم إمكانية التقدير المطلق لتلقي الأرباح المرجوة و المتوقعة من عملية توظيف الأموال ، إضافة إلى أنه الفرق بين ما ستكون عليه القيمة الفعلية للمتغير عندما تتحقق الأهداف المستقبلية و القيمة المحتملة المستمرة كما حسبت من قبل⁸⁰) . و من خلال ما تقدم يتضح أن عملية منح القرض هي مخاطرة تتمثل أساسا في جانبين: الجانب الأول يتضمن عجز المقرض عن التسديد و الجانب الثاني يتمثل في الجانب الإحصائي يتمثل في احتمال الخسارة . و منه لا يمكن فصل المخاطر عن القرض⁸¹

ب- مستويات خطر القرض :

إن الأخطار التي تواجه البنك تتحدد في مستويات ثلاث هي :

1- **الخطر المتعلق بالمدين نفسه** : يكون هذا الخطر مرتبط بالحالة المالية و الصناعية و التجارية لمانح القرض و الأهلية التقنية أو لسلوك مسيرها . و هو ناجم عن سوء التسيير و التقدير من طرف الرئيس لهذه الأخطار الصناعية و التجارية و المالية ، كما يمكن أن تكون بسبب عناصر غير متوقعة .

⁸⁰ عبد القادر بلطاس، المرجع السابق ، صفحة 195.

⁸¹ صلاح الدين حسن السبسي، المرجع السابق ، صفحة 140.

2- **الخطر المتعلق بقطاع نشاط المستفيد:** غالبا ما ينجم هذا الخطر من تطور أسعار المواد الأولية أو من المنافسة الخارجية أو حتى من ظواهر اجتماعية و يسمى أيضا : خطر وظائف أو مهني .

3- **الخطر الناتج عن أزمة عامة:** يؤثر هذا النوع من الأخطار تأثيرا سلبيا على اقتصاد الدولة ذلك أن هذا النوع من الأخطار له علاقة بمراقبة الأزمات السياسية و الاقتصادية و بأحداث غير متوقعة .

الفرع الثاني : طبيعة مخاطر منح القروض العقارية

بعدما تعرضنا إلى مفهوم المخاطرة و مخطر القرض خلال الفرع الأول ، فإنه من الضروري تعداد أنواع المخاطر التي تواجه البنوك أثناء قيامها بمختلف الوظائف ، و خلال هذا الفرع سنذكر أهم الأخطار الرئيسية التي يخشاها البنك (رجل البنك)، فمنها ما هو مرتبط بالظروف الاقتصادية و الاجتماعية و منها ما هو مرتبط بنشاط السوق الذي يخدمه المصرف ، و تتلخص هذه المخاطر كما يلي⁸²:

أولا . **مخطر الطرف المقابل :** عندما نتحدث عن مخاطر القرض يكون مخطر الطرف المقابل أول ما يجب أن يذكر و يسمى أيضا (مخطر التوقيع). حيث يعد من أهم المخاطر التي تتحملها البنوك و يمكن تعريفه كما يلي : (هو المخطر الذي يتحمله البنك عند إعسار الشخص المادي أو المعنوي و هذا يعني أن مديني البنك لن يوفوا بكل التزاماتهم أو جزء منها) . أي تحمل الخسارة ، إذا تبين أن الطرف المدين عاجز عن الوفاء بدينه . و يأخذ هذا المخطر 3 أشكال هي :

أ- **مخطر على المقرض :** و يخص كلا من القروض الممنوحة للزبائن و التوظيفات المقامة في الأسواق المالية .

⁸² محمد محرم محمد علي، "الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية و الاقتصادية منشورات الحلبي الحقوقية"، الجزء الثاني، بيروت، 2004، صفحة 452 و 453 .

ب- **مخطر على المقرض :** و يخص ضمانات التمويل المحتملة و المقدمة من قبل أطراف بنكية مقابلة ، بغرض ضمان تمويل النشاط عند مواجهة الصعوبات .

ت- **مخطر على الوسائل المشتقة :** و يكون على وسائل ضمان النسب و أسعار الصرف التي تم التفاوض حولها .

و ينقسم مخطر الطرف المقابل إلى نوعين أساسيين هما :

1- **مخطر الطرف المقابل بصفة رئيسية :** أي مخطر الخسارة الناجمة من إعسار و عجز المدين عن الوفاء بالتزاماته مهما كان شكلها و قد يخص الأمر أحد العوامل التالية :

- القروض الممنوحة و التي تكون متبوعة بمختلف الضمانات.
 - السندات المحجوزة في إطار نشاط البنوك .
 - الالتزامات خارج الميزانية و التسبب في مخاطر أكيدة أو متوقعة للطرف المقابل
- 2- **مخطر الطرف المقابل بصفة ثانوية :**

و يتجسد في شكلين :

- **مخطر انحلال (زوال) الفرصة التي كان البنك يعتقد أنه كان سيحصل عليها ،**
بمعنى أن البنك في هذه الحالة لم يقرض أموالا و لم يقدم ضمان بل أنه استفاد من إمكانية فحسب و التي يمكن استعمالها مستقبلا .
- **مخطر الدفع و التسليم .**

ثانيا . مخطر السيولة :

ظهر هذا في البداية مع حلول الأزمات النقدية بسبب اختلال التنظيم و من ثم وضعة الهيئات المالية إستراتيجية تسيير السيولة بغية التحكم في المشكل ، يمكن تعريف هذا المخطر

على النحو التالي⁸³ : (هو احتمال عدم القدرة على الوفاء بالتزامات التسديد عند تاريخ الاستحقاق كما أنه يعبر عن احتمال التوقف عن الدفع) . و بالنسبة للبنوك فهو استحالة إعادة التمويل أو وجود شروط إعادة التمويل الذي قد يؤدي لحدوث خسائر .

أ- **مخطر السيولة الفوري** : و يتمثل في عجز البنك على مواجهة طلب السحب الجماعي و المفاجئ للمودعين و هذا المخطر ليس يوميا، كما أن البنوك تسعى لإيجاد حلول وقائية و أخرى علاجية.

ب- **مخطر التحويل** : و هو ناجم عن إحداث تغيرات متواصلة خلال مدة الاستخدامات و التي تتمدد بينما تبقى آجال الموارد إما على حالها أو تنقلص و هذا بسبب تغير احتياجات عملاء البنك المودعين منهم و المقترضين . و يظهر مخطر السيولة نتيجة أحد الأسباب التالية :

- سحب جماعي للودائع أو المدخرات من طرف الزبائن.
- عدم احترام مواعيد و آجال الدفع لتسديد القروض.
- وضعية البنك تجاه أسواق التمويل ، كالسوق النقدي مثلا.
- خطر سعر الفائدة الذي يتعرض له البنك و أثره.

و يمكن لخطر عدم السيولة⁸⁴ أن يوصل البنك إلى الحالة الإفلاس المحقق ، لأن المصرفي لا يستطيع أن يمارس النشاط اليومي بدون سيولة. و عليه يتوجب علينا التطرق إلى انعكاسات خطر عدم السيولة و ذلك بالإشارة للآثار المتمثلة في :

- لا يمكن للمصرفي (البنكي) ضمان توزيع القروض و لا الوفاء بوعده على الإقراض .
- عدم احترام آجال الاستحقاق و الدفع.

⁸³ محمد محرم محمد علي، مرجع سابق، صفحة 452 و 453 .

⁸⁴ صلاح الدين حسن السيسي، المرجع السابق ، صفحة 140.

- لا يرد على احتياجات البنك إلا على ما هو في إطار سياسي مثبت من طرف السلطات النقدية.

- حتى يحافظ البنك على عملائه يجب أن يضمن لهم استرجاع الأموال التي أودعوها لديه في الوقت الذي يطلبونها فيه .

ثالثا . مخطر نسبة الفائدة :

لقد ظهر هذا النوع من المخطر خلال الفترة الأخيرة فقط ، و مقارنة مع مخطر السيولة يعتبر هذا المخطر أشد تعقيدا من حيث الطبيعة⁸⁵. و بصفة عامة ينجم هذا المخطر عن العرض و الطلب على السندات المطروحة في السوق و الذي يفسر تسارع الأوضاع التي يشكها طالبوا و عارضوا الأموال في فترة طويلة ، و يعرف مخطر سعر الفائدة على النحو التالي : (هو ذلك الحدث الذي يجعل حالة البنك متدهورة و سيئة في ظل التغيرات المستقبلية على مستوى أسعار الفائدة الخاصة بالذمم المالية و الديون التي يكون البنك مجبرا على أدائها و هذه الحالة ناتجة عن زيادة تكاليف الموارد المحصل عليها من عوائد الاستخدامات الممنوحة للعملاء). كما أن هذا المخطر ينتج عن مختلف وضعيات البنك و تتمثل فيما يلي :

- يقع البنك في خطر ارتفاع الفائدة عندما يقرض بسعر ثابت و يعاد تمويله بسعر متغير .

- البنك يكون في خطر انخفاض سعر الفائدة عندما يقرض بسعر متغير و يعاد تمويله بسعر ثابت .

رابعا . مخطر سعر الصرف :

⁸⁵ محمد محرم محمد علي، المرجع السابق ، صفحة 452 و 453 .

لقد ظهر هذا النوع من المخطر في عالم البنوك مؤخرا و هذا راجع إلى⁸⁶:

- عدم الاستقرار الذي عرفته النسب بالمقارنة مع ما كانت عليه في الماضي.

- المكانة التي تحتلها عمليات العملة الصعبة في ميزانيات البنوك.

و يمكن تعريف هذا المخطر كما يلي: (هو عبارة عن الخسارة الناجمة من تغيرات نسب الديون و الحقوق المسجلة بالعملة الصعبة مقارنة مع العملة المرجعية للبنك ، أي أن هذا المخطر يخص العمليات التي تكون فيها العملة غير تلك المتداولة في البنك ، و بصفة عامة يمكن تعريفها على أنها (تلك المساحة من الميزانية عندما يكون جزء من المداخل و التكاليف معرض لتغيرات الصرف ، و تلك المساحة تمثل وضعية معينة تكون الاستجابة لها عن طريق تغير قيمة سعر الصرف من وحدة لأخرى) . و يرتبط هذا المخطر بمخطر نسبة الفائدة ، خاصة في المدى القريب بمعالجة كم هائل من العمليات المسجلة ذات النشاط الدولي. أي تلك التي تقوم بمعالجة كم هائل من العمليات المسجلة بالعملة الصعبة ، و من خصائص هذا النوع من المخاطر أن عملية الصرف تمر بمرحلتين هما:

- الشراء و البيع نقدا من قبل البنوك للعملات الصعبة ، مما يولد مخطر سعر الصرف.

- تقديم القروض بالعملة الصعبة أو الدخول إلى السوق النقدية و التعامل بمقابل العملة المحلية مما ينشئ الخطر.

خامسا . مخطر عدم السداد :

يعتبر أكثر المخاطر ضررا و يتمثل في عدم قدرة المدين على الوفاء بالدين المترتب عليه و من ثم ضياع جزئي أو كلي للمبلغ المقرض و إذا وفى بالمبلغ يمنحه البنك تبرئة

⁸⁶ منير إبراهيم هندي ، أساسيات الاستثمار في الأوراق المالية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999، صفحة 197.

ذمة (ملحق رقم 11) ، لذلك يسمى هذا المخطر أيضا (مخطر عدم القدرة على الوفاء)⁸⁷ . إن مخطر عدم السداد هو خطر جسيم حيث أن البنكي و في معظم الحالات يقرض أموالا ليست ملكا له ، أي أن هذا الأخير يكون مدينا تجاه مودعين و ينبثق هذا المخطر من عدم ملائمة المدين و يندرج تحت هذا الخطر عدة أخطار سنوضحها كما يلي :

أ- **مخاطر مالية:** و تخص مدى قدرة المدين على سداد الدين و يتم ذلك عن طريق دراسة الوضعية المالية لمقترض أي دراسة الوثائق المحاسبية و المالية.

ب- **مخاطر متعلقة بعملية الائتمان:** تتعلق هذه المخاطر بطبيعة الائتمان من حيث : المدة، القيمة، الفرص منه ...الخ.

ت- **المخطر التقني أو الفني:** و يتحدد هذا المخطر عند تحليل و تقسيم و سائل الإنتاج المستعملة من طرف المؤسسة المقترضة و الطرق المتبعة في عملية تصنيع و تسويق المنتجات.

ث- **المخطر البشري:** و يتعلق هذا المخطر بكفاءة و قدرة المقترض ، فإذا تبين بأن هذا الأخير لا يملك خبرات جيدة فهذا يؤدي إلى عدم الاستغلال الجيد للأموال المقترضة.

و- **مخطر قانوني:** و يرتبط هذا المخطر أساسا بعدم معرفة الوضعية القانونية للمقترض و كذا نوع النشاط الذي يمارسه ، و من أهم المعلومات التي يجب على المصرفي أن يطلبها:

- النظام القانوني الذي يحكم المؤسسة (شركة ذات مسؤولية محدودة " SARL " ،

شركة ذات أسهم SPA ...الخ) .

- السجل التجاري ، وثائق الملكية أو الإيجار .

سادسا . **مخطر عدم التحريك الجمود :**

⁸⁷ محمد محرم محمد علي، المرجع السابق ، صفحة 452 و 453 .

لقد قلنا سابقا بأن البنك يعتبر مدين بالنسبة للمودع لأنه يقرض الآخرين من أموال المودعين و بالتالي فإن كل تأخير في سداد الديون أو اختلال زمني بين عمليات القبض أي تأخير في الدفع يؤدي إلى⁸⁸ تجميد رؤوس الأموال و هو ما يؤثر بطريقة مباشرة على توازن الخزينة و يجعل البنك في وضع حرج و يبدأ هذا منذ منح القرض إلى تسديده و تزيد درجة الخطورة إذا انتقل البنك من الاستثمار بالأوراق القصيرة الأجل إلى الاستثمار الطويل الأجل و التي يكون من الصعب تصفيتها في وقت قصير ، و المصرفي يوازن بين حاجات السيولة المطلوبة لمقارنة السحب من ودائعه الخاصة و مواجهة السحب أيضا من القرض.

المطلب الثاني :معايير قياس مخاطر القرض العقاري

في هذا المطلب سنسلط الضوء على كيفية قياس مخاطر القرض العقاري و كيفية العمل على مراقبتها و ذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : مفهوم قياسات مخاطر القروض العقارية

للحديث عن كيفية قياس مخاطر القرض يجدر بنا الحديث عن تعريف قياس مخطر القرض و من ثم الحديث عن القياسات وذلك للإلمام أكثر بجوانب الموضوع و عليه تكون الدراسة كالآتي:

أولا . تعريف قياس الخطر :

إن قياس المخاطر يرتبط باستعمال المصطلحين التاليين :

التعرض للمخاطر و هو حجم الاستجابة للتغير الحاصل في المتغيرات الخارجية و التي تتميز بعدم التأكد و غالبا ما تكون عناصر خارجية لا يمكن مراقبتها.

⁸⁸ رحيم حسين، الاقتصاد المصرفي طبعة الأولى، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة، الجزائر، 2008. ، صفحة 112 .

و الإحساس بالوضعيات و هي معلم خاص و تتمثل في نسبة تغير النتائج المحاسبية أو قيمة أحد وسائل السوق بالمقارنة مع العلم العشوائي التحتي و الذي قد يكون نسبة الفائدة ، مختلف العملات ، أسعار الصرف ، مؤشرات البورصة ، نسبة عجز محفظة الزبون.

ثانيا . أنواع قياسات مخاطر القرض العقاري :

و هي أساسا تخص كل من خطر الطرف المقابل، خطر السيولة، خطر الصرف، خطر نسبة الفائدة ، و سيتم توضيحها فيما يلي :

1- قياس خطر الطرف المقابل: يأخذ المخطر في كل مرة شكلا معينا حيث يقاس مخطر الطرف المقابل وفقا لهذا الشكل ، و يتلخص في النقاط التالية ⁸⁹:

أ- قياس المخطر على المقترض: يمكن قياس هذا المخطر على الملاحظة الإحصائية لتصرفات العميل في الماضي ، إذ نلاحظ في هذا النوع من المخاطر التنوع . لأن حجم العمليات يخص المبالغ الصغيرة و الكبير و عليه فإن البنك يهتم لا بمراقبة تشتت المخاطر على حسب العملاء ، و أيضا متابعة الملفات المهمة فيما يخص الالتزامات. و من الناحية المالية يتم قياس هذا المخطر استنادا إلى المعلومات المالية التي تكون أوفر بنوعية أحسن ، خاصة إذا سجل الطرف المقابل عند وكالة فإن التحليل يكون أسهل لأن البيانات يمكن الحصول عليها من الجهة المعنية ، و إذا لم تكن مسجلة يمكن اللجوء إلى تحليل مالي انطلاقا من حساب النسب المالية ، و عادة ما تحدد البنوك التزاماتها تجاه طرف ما و ذلك وفق أموالهما.

⁸⁹ ثروت عبد الحميد، المرجع السابق ، صفحة 77 .

ب- **قياس المخاطر على المقرض:** إن قياس هذا المخاطر لا يختلف عن سابقه، و عموما منشآت القرض لها إمكانية إعادة النظر في الاتفاقيات المنعقدة و ذلك حسب ما يصلها من معلومات جديدة⁹⁰. و يتمثل القياس في تقدير كلفة استبدال الضمانات الموجودة بضمانات جديدة تملك نفس الخصائص في حالة ما إذا كانت الأولى مهددة للتعرض إلى خلل ما.

ت- **قياس الخطر على المنتجات:** يتم قياس هذا المخاطر عن طريق دراسة إمكانية التسديد الحالية و المستقبلية للطرف المقابل ، و فيما يخص التقدير الثانوي فإنه يقارب ذلك الذي يخص ضمانات إعادة التمويل، و بالنسبة للخسارة المحتملة فهي مقدرة بتكلفة استبدال الضمان⁹¹. و بصفة عامة يقاس خطر الطرف المقابل في مرحلة أولى قبل الشروع في تنفيذ أية عملية عن طريق دراسة إمكانية و يسر السداد الحاضر و المستقبلي للطرف المقابل.

2- **قياس خطر السيولة :** إن المنشأة التي تسعى إلى تدعيم وضعيتها تتعرض لمخاطر ارتفاع تكلفة السيولة و التي يمكن أن تتعدى ما حددته المنشأة في تقديرها عند منح القرض. و يتم قياس خطر السيولة باستخدام ما يعرف بـ :جداول فئات الاستحقاقية، أو بواسطة الحجم و الهامش و كذا القيمة ، و فيما يلي سنتناول كلا على حد⁹²:

أ- **جدول فئات الاستحقاقية:** و يتم في هذه الجداول ترتيب أصول و خصوم البنك حسب المدة المتبقية للتسديد و يشير الجدول في لحظة معينة إلى وضعية السيولة كما يمكن أن يظهر عدم التطابق في مواعيد التسديد إن وجدت .

ب- **قياس الهامش :** و يتمثل في تقييم و تقدير التأثيرات المختلفة على النتائج الجارية للمنشأة ، و أيضا على تغطية المخاطر المتعلقة بالسيولة ، و يخص هذا الهامش الفائدة في الأجل القصير.

⁹⁰ منير إبراهيم الهندي ، ص 72.

⁹¹ علي بدران ، الإدارة الحديثة للمخاطر المصرفية في ظل بازل ،مجلة المحاسب المجاز ، الفصل الثالث ، 2005، صفحة

11 و 23 .

⁹² عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، صفحة 195.

ت- **قياس القيمة:** و هو يتعلق بقياس أثر تغير تكلفة السيولة على القيمة المالية للمنشأة ، و ذلك يجعل القيمة الحالية لذلك الأثر تعادل هامش الفائدة . و لا يتم قياس الفائدة إلا إذا كان من مقدور المسير تقييم توجهات سيولة العملاء ، و التي تخص الموارد للأجل المفروض المتجددة. و يعرف قياس القيمة صعوبة في التطبيق خاصة أنه مرتبط باختيارات لها اتصال مباشر بسلوك العملاء و بتصرفاتهم .

3- **قياس مخطر نسبة الفائدة:** يتم القياس عن طريق إتباع مجموعة من الأساليب و التي تتمثل في ما يلي:

أ- **الفئة الاستحقاقية:** يتم ترتيب الأصول و الخصوم حسب التاريخ الذي يتم فيه تغير نسبة الفائدة المرتبط بكل منهما، و عموما يتم وضع جدول لفئات الاستحقاقية الذي يشير إلى وضعية نسب البنك و يمكن حصر العناصر المكونة للجدول في النقطتين التاليتين:

- **وضعية قصيرة:** أي عندما تكون الأصول أقل من الخصوم ، إذ تلائم هذه الوضعية الحالة التي ترتفع فيها النسب على عكس حالات الانخفاض.

- **وضعية طويلة:** أي عندما تكون الأصول أكبر من الخصوم إذ تلائم هذه الوضعية الحالة التي تنخفض فيها النسب على عكس حالات الارتفاع.

ب- **المدة :** يستعمل مصطلح المدة كل الأعوان الاقتصاديين لقياس مخطر النسبة ، أين يرتفع المخطر بقدر ما تكون قيمة الأصول متأثرة بتغيرات نسبة الفائدة.

ت- **قياس الحجم:** و هو ما يعرف ب (وعاء المخطر) الذي يظهر وجود مخطر على النشاط بنسبة ثابتة أو متغيرة ، و يحسب وعاء المخطر على أساس الفرق بين الموارد و الاستخدامات بنسبة ثابتة ، و إذا وجد الفرق موجبا فإن هناك فائض في الموارد مقارنة مع الاستخدامات ، و يتدهور الهامش في حال انخفاض النسب، و في حالة ما إذا كان الفرق سالبا فهذا يعني أن هناك عجز في الموارد من ثم يمكن أن يتدهور الهامش إذا ارتفعت النسب.

ث- **قياس الهامش:** و نقصد هنا هامش التحويل ، المحسوب في كل تاريخ استحقاق على أساس المفاضلة بين الفوائد الدائنة و المدينة و الموافقة لإظهار العمليات في السوق مما يسمح بإكمال استغلال مؤشر الحجم. و يمكن قياس تأثير هامش التحويل بتغيرات النسب التي قد تكون فيها الفوائد أو العجز الناتج عن سوء تغطية الحجم ، خاضع إما للتوظيف أو الإقراض على التوالي.

و- **قياس القيمة:** إن التعرض لتغيرات نسبة الفائدة يمكن أن يترجم في حالة نشاط خاضع لنسبة فائدة بتدهور بعض الأموال ، و هذا يعني أن لمجموعة الأصول التي تكون فيها النسبة ثابتة قيمة تقارب في أغلب الأحيان عددا زوجيا مهما كانت تغيرات مؤشر المرجعية. و بصفة عامة يمكن اعتماد مجموعة معينة من معايير تحديد القيمة و تعتبر القيمة الحالية الصافية أكثر انتشارا.

4- **قياس مخطر سعر الصرف:** في هذا المخطر يتم إعداد فئة استحقاقية للعمليات قصد قياس هذا النوع من المخاطر حيث يتم و ضع إستحقاقية خاصة بكل عملية معينة ، و نجد وضعيتان أساسيتان هما⁹³:

- **الوضعية القصيرة:** عندما تكون الأصول أقل من الخصوم حيث تلائم هذه الوضعية الحالة التي تنخفض فيها أسعار الصرف.

- **الوضعية الطويلة:** تظهر عندما تكون الأصول أكبر من الخصوم حيث تلائم هذه الوضعية الحالة التي ترتفع فيها النسب على عكس حالات الانخفاض و من هذا المنطلق يمكن للبنك أن يقيس مدى تعرضه لخطر سعر الصرف الذي يخص عملة معينة .

الفرع الثاني : مراقبة مخاطر منح القرض العقاري

⁹³ عبد القادر بلطاس المرجع السابق صفحة 195.

إن تسيير البنك بطريقة مثلى يعتمد على المراقبة الداخلية للمخاطر و يتأتى ذلك من خلال:

- فرض أدنى شروط المراقبة على البنوك من طرف سلطتها الوصية عبر المناطق المختلفة للبلاد.

- فرض البنوك على نفسها قواعد خاصة بمراقبتها الداخلية.

و يخضع نظام مراقبة المخاطر لثلاث غايات رئيسية يمكن إيجازها فيما يلي:

ضمان المتابعة الشخصية لمخطر القرض ، و الذي يتم بمقابلة الاستعمال الجاري مع المحدودية الممنوحة و هذا الهدف يجعل البنك قادرا على تقليص الخسارة في حالة عجز المدين عن السداد و معرفة مقدار الخطر المعرض قصد تحديد المؤونة لمخطر المدين.

و يتعلق الأمر بانشغال جديد في البنك و المتمثل في إمكانية ربط المخاطر التي يتعرض لها البنك فيما يخص عمليات السوق (مخطر السوق، مخطر الطرف المقابل) بعائد تلك العمليات. و فيما يلي سنعرض أهم المعايير و الشروط التي تضعها السلطات الوصية على البنوك بقصد مراقبتها بصرامة بخصوص مخاطر القرض⁹⁴:

أولاً - سقف المخاطر:

و يتعلق بقدرة البنك على تحمل مخطر ما ، إذ من خلاله يرجى من البنوك إنشاء لجنة مخاطر تتشكل من أعضاء من المديرية العامة و مجلس الإدارة ليتمكنوا من اتخاذ القرارات المناسبة . و لكن لا يمكن تحقيق ذلك إلا من خلال إتباع الخطوات التالية:

⁹⁴ عبد المعطي رضا وآخرون "إدارة الائتمان"، دار وائل للنشر، 1999، صفحة 10 و 107 .

أ- **تحليل المخاطر:** تقوم لجنة المخاطر المشكلة بتحليل مستوى المخاطر و من ثم ستعتمد إلى تحمله استنادا من معرفتها لبعض العناصر و تتمثل في⁹⁵: توجهات مسيري البنك فيما يخص المخاطر و درجة استعدادهم لحماية البنك من المخاطر إذا تعرض لها .و قيمة الأموال الخاصة. سهولة دخول البنك لمختلف الأسواق سواء كانت المالية أو النقدية. و حجم البنك وذلك أن البنوك الصغيرة تكون عرضة للمخاطر أكثر من البنوك ذات الحجم الكبير.

ب- **تقييم مكونات الخزينة:** أي معرفة كل من الأصول و الخصوم انطلاقا من تصنيف النسب و التواريخ الاستحقاق ، الشيء الذي يعادل تحديد هيكله الميزانية المثلى. و من بين الأهداف التي يسعى سقف المخاطر للوصول إليها: دفع البنوك التي لا يمكنها الرفع أو الزيادة من أموالها الخاصة إلى ترشيد قروضها.

ثانيا - التسيير :

حتى يتمكن البنك من المراقبة الجيدة يقوم بإتباع أساليب في تسيير المخاطر بغية جعل هذه الأخيرة محصورة في المجال المحدد من طرف لجنة المخاطر و تتمثل هذه الأساليب فيما يلي:

- **التسيير الهيكلي:** و يسمى بالإسناد و يتمثل في إحداث التوازن بين مختلف أصناف الأصول و الخصوم و يتم الإسناد عن طريق القرض و الإقراض على مستوى السوق. و إذا تمكن البنك من المساواة بين الأصول و الخصوم فإنه يحصن نفسه من التعرض للمخاطر.

- **التسيير التقني:** يرتبط بمفهوم تغطية المخاطر ، حيث أن المناعة التي يكتسبها البنك نسبية و تعرضه للمخاطر أمر قائم و ذلك بسبب طبيعة الوساطة المالية للبنوك⁹⁶ . لذلك يجب

⁹⁵ عبد المعطي رضا، المرجع السابق ، صفحة 10 و 107 .
⁹⁶ صلاح الدين حسن السيسي، إدارة أموال وخدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية الاقتصادية، دار الوسام للطباعة والنشر، لبنان، 1998، صفحة 140.

عليه استعمال وسائل للحماية كالتغطية المتمثلة في اللجوء إلى الأدوات المالية و التي تضمن
تقليص احتمال التعرض للمخاطر.(ملحق رقم 07 و 10).

- **تخصيص الأموال الخاصة:** إن تعرض البنك لأي نوع من المخاطر يلزمه بالحصول على
أموال خاصة كافية ، إلا أنه لا توجد نشاطات بنكية أكثر تعرضا للمخاطر من نشاطات
أخرى وعليه يجب على البنك الأم أن يمنح فروعه أموالا خاصة تتناسب وفق طبيعة المخاطر
التي يتعرض لها الفرع .

المبحث الثاني : ضمانات منح القرض العقاري

إن التحليل المالي لطلبات القروض، لا تمثل الضمان الكافي على إمكانية استرجاع
البنك المبلغ المقرض بصفة كاملة، وهذا راجع لعدم معرفة التطورات والتغيرات المستقبلية لهذا
تلجا البنوك لتدعيم دراستها وتأمين نفسها بضمانات فالخطر يعتبر عنصرا ملازما للقرض لا
يمكن بأي حال من الأحوال إلغاؤه أو استبعاد إمكانية حدوثه ، و من أجل زيادة احتياط و
حذر البنك يلجأ هذا الأخير فضلا عن دراسة طلب القرض إلى طلب ضمانات و هي
المرحلة التكميلية لدراسة مخاطر القرض ، فالأمر هنا لا يقتصر فقط على تحليل وثائق
المؤسسة و قراءة أرقامها ، و إنما يتعلق بطلب أشياء ملموسة و ذات قيمة كضمان لمنح
القرض والحقيقة أن المصدر الأساسي للضمان مستمد من المادة 188فقرة 01 من القانون
المدني التي تنص على أن: (أموال المدين جميعا ضامنة لوفاء ديونه) فهذه المادة تعطي
للدائن الحق بالرجوع على جميع أموال المدين الحالية والمستقبلية، وهذا ما يدعى بالضمان
العام المخول للدائنين العاديين⁹⁷.

لكن وضعية الدائن العادي بالنسبة للبنك يجعل هذا الأخير معرض لعدة أخطار، كون
الدائنين هم في منافسة بينهم والدائنين أصحاب الامتياز يتقدمون على الدائنين العاديين،

⁹⁷ عبد المعطي رضا رشيد، المرجع السابق ، صفحة 64.

ولتفادي هذه الوضعية خول للبنوك حق إنشاء ضمان عيني ملحق بمال عقاري و من هذا المنطلق سنسلط الضوء في هذا المبحث على ضمانات منح القروض العقارية و ذلك بتقسيمه الى مطلبين نتناول في المطلب الأول التعريف بهذه الضمانات و مدى أهميتها و في المطلب الثاني نتناول تحديد قيمة هذه الضمانات و كيفية التقليل من مخاطرها وذلك من خلال ما يلي:

المطلب الأول : مفهوم ضمانات منح القرض العقاري

في هذا المطلب سنتعرف على ضمانات القرض العقاري و أهميتها. من خلال تقسيمه إلى فرعين ، نتناول في الأول التعريف بالضمانات و في الثاني نبين أهميتها و ذلك على النحو التالي :

الفرع الأول : تعريف ضمانات القرض العقاري

لتعريف ضمانات القرض العقاري نمر بفكرتين ، الأولى نعطر معنى فكرة الضمان و الثانية نبين انواع الضمانات و ذلك من خلال ما يلي :

أولاً- معنى ضمانات القرض العقاري

لم يرد عن المشرع مفهوم دقيق للضمان المصرفي حيث نسجل فراغ قانوني في هذا المستوي غير أن الجانب التطبيقي هو الذي يجعلنا نقول أن الضمان هو (التزام غير قابل⁹⁸ للإلغاء ، يلتزم فيه الضامن بأمر من المعطي للأمر و تحت حساب هذا الخير بدفع مبلغ محدد للمستفيد في حالة ما إذا كان هذا الأخير لاحظ وجود خلل أو تعسر من الطرف الآخر في تنفيذ الواجبات التعاقدية) ، و هي أيضا⁹⁹ : (تمتع المؤسسة بامتيازات علي جميع الأملاك المنقولة و الديون و الأرصدة المسجلة في الحسابات ضمانا لإيفاء كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف للبنوك و المؤسسات المالية أو مخصص لها كضمانة

⁹⁸ عبد المعطي رضا رشيد، المرجع السابق صفحة 64.

⁹⁹ المادة 175 من القانون القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض-الجريدة الرسمية رقم 16 ، معدل بموجب الأمر رقم 01-01 و 11-03.

لإيفاء السندات المطهرة لها أو المسلمة لها كأمانة و كذلك لضمان تنفيذ أي تعهد اتجاهها بكفالة أو بتكفل أو كتاب ضمان). في حين و بلغة القانون (هو التزام بإرادة منفردة و الذي لا يكون نافذا إلا إذا تعذر علي المضمون دفع المبلغ المقرر فهو بذلك التزام عرضي قد يتحقق و عندئذ البنك لا يتحمل أي خسائر). من كل ما سبق يتضح لنا أن الضمانات البنكية عبارة عن وسيلة من خلالها يمكن للمتعاملين تقديمها للحصول على قروض من البنك ، و من جهة أخرى فهي أداة إثبات حق البنك في الحصول على أمواله التي أقرضها بالطريقة القانونية و ذلك في حالة عدم تسديد العملاء لديونهم.

ثانيا : أنواع ضمانات منح القرض العقاري

عندما يمنح البنك ثقته في قدرة العميل على الالتزام فهذا لا يعني أنه تفادى الخطر كليا و بالتالي فإنه يحمي نفسه بطلب ضمانات ، و بما أن القروض تتنوع فهذا يجعل الضمانات هي الأخرى تنقسم إلى نوعين أساسيين هما ¹⁰⁰:

أ- الضمانات الشخصية: هي عبارة عن ضمانات يتعهد فيها شخص أو طرف ثالث بالوفاء في الأجل المحدد بدلا من المدين الذي يكون في حالة إعسار أو إفلاس، و لا يتدخل الضامن بشكل فعلي إلا إذا تحققت الاحتمالات السابقة و التي تتعلق بعدم قدرة المدين على الدفع و تستند هذه الضمانات إلى مجرد الثقة في شخص معين من خلال سمعته ليكون جديرا بلعب دور الضامن و عموما يأخذ هذا النوع أشكالا عدة أهمها:

1- الكفالة: ¹⁰¹ تعتبر الكفالة خدمة للعمليات المتعلقة بالاقتصاد عموما . فهي ابتكار لعرف المصرفي و تقديمها يمثل البديل المقبول عن النقد المطلوب دفعة من المكفول لتأمين عمل معين و هي تعتبر عملا تجاريا ، رغم أنها مدينة بطبعها حسب ما ورد في القانون المدني الجزائري المادة 651 منه ¹⁰².

¹⁰⁰ عبد المعطي رضا رشيد ، المرجع السابق ، صفحة 61 .

¹⁰¹ خالد وهيب الرادي، العمليات المصرفية الخارجية، الأردن : دار المناهج عمان، الطبعة الثانية ، 2000، صفحة 121 .

¹⁰² القانون المدني الجزائري ، مرجع سبق .

و تجدر الإشارة إلي أن الكفالة من أهم الضمانات الشخصية الهادفة إلى تحقيق مصلحة كل من الدائن و المدين ، من حيث تسهيل عملية الائتمان لأنها تمثل للأول وسيلة أمن وتمثل للثاني الطمأنينة و هذا لوجود طرف آخر يمكن أن يسأل وفاء الدين فهي بذلك تحقق له : الثقة الغير المحدودة ، و لا تلقي عليه أعباء معينة كتلك التي تلقي عليه في الرهن أو غيره من الضمانات كالالتزام بالمحافظة علي الشيء المرهون. في حين و بالنسبة للمدين فإنها تسمح له بالحصول علي ما يحتاجه من قروض و تأخذ الكفالة عدة أشكال و أنواع لعل من أهمها :

- **الكفالة البسيطة:** في حال ما إذا لم يوفي المدين بدينه ، يلجأ البنك إلى مطالبة الكفيل بتسديد المبلغ المستحق و كذا فوائده ، و يحظى هذا الشكل من الكفالة بحقوق منها حق المناقشة فيلزم الدائن استعمال و سائل التسديد الموجودة لدى المدين دون استدعاء الكفيل و حق التجزئة أين يلزم الدائن استدعاء كل كفيل وفق حدود حصته من الكفالة.

- **الكفالة التضامنية:** هي عندما يتضامن مجموعة من الأشخاص الكافلين آخذين على عاتقهم مسؤولية التسديد لصالح مدين معين في حالة إعسار هذا الأخير ، فكل كفيل مسئول عن الدين كله و هو مطالب بتسديده في حالة ما إذا طلب البنك ذلك و هذا الإجراء يحقق مجموعة إيجابيات وفق شروط يجب توفرها :

- تجانس المجموعة اجتماعيا.

- تطابق مبلغ الكفالة نسبيا مع الفوائد المحقة.

- حرية أعضاء المجموعة باختيار بعضهم البعض دون تدخل خارجي.

2- **ضمانات شركة ضمان القرض العقاري :** كما سبق ذكره فإن هذه الشركة لها مهمة أساسية تتمثل في ضمان القروض الرهنية الممنوحة من المؤسسات البنكية أو المالية. فالضمان الممنوح من شركة ضمان القرض العقاري هو عبارة عن تغطية لإعسار المدين و ضمانات قروض الخواص يمكن أن تكون بسيطة أو كلفة.

- **ضمان بسيط:** تغطي هذه الشركة المؤمن له أي البنك ضد خطر الإعسار النهائي للمدين الذي منح له القرض المضمون.

- **ضمان كلي:** يشمل هذا النوع من الضمان بالإضافة إلى الضمان البسيط تغطية التأخيرات المؤقتة لتسديد المستحقات من طرف المقترض.

* **طرق تغطية الخطر:** يكون إما عن طريق الإعسار المؤقت يكون خلال مدة التغطية تشمل كأقصى حد أربعة 04 مستحقات شهرية مجتمعة و ستة 06 مستحقات شهرية غير مجتمعة و تغطي الأضرار اللاحقة بتأخيرات التسديد التي لا تكون إلا بعد مدة سنة من تاريخ منح القرض المضمون و الإعسار النهائي و هي إما أن تكون التغطية المحدودة تكون أعمال تحصيل قيمة العقار المرهون ليس مسؤولية المؤمن (شركة ضمان القرض العقاري)، فالتعويض المستحق في حالة الضرر يساوي 90% من أصل الدين والفوائد المطلوبة، مخصومة من المبلغ المتحصل عليه من بيع العقار المرهون¹⁰³ و الحالة الثانية تكون في حالة التغطية الكاملة أين تكون أعمال الرهن وتحصيل قيمة العقار المرهون من مسؤولية المؤمن (شركة ضمان القرض العقاري) و التعويض المستحق في حالة الضرر يساوي 60% من أصل الدين والفوائد المطلوبة من تاريخ أعمال الرهن بعد إثبات الضرر.

* **مزايا تدخل شركة الضمان العقاري:** هذا التدخل له عدة فوائد و مزايا للمؤسسة المقترضة، تتمثل فيما يلي:

- دراسة الخطر وإمكانية تحقيق المشروع يقوم به طرف خارجي، مما يخفض من المصاريف التي يتحملها البنك.

- في حالة عجز المقترض، البنك يتجنب إجراءات الحجز على العقارات التي تعد إجراءات طويلة وشاقة ، فشركة ضمان القرض العقاري تنوب عن المقترض فتدفع المستحقات، وتنوب عن البنك فيما يخص تتبع عمليات تغطية المستحقات.

¹⁰³ الطاهر بلطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الخامسة ، بن عكنون الجزائر ، 1999 ، صفحة 163.

1- **التأمينات** : يعتبر هذا الضمان ضروري حتى يحصل المقترض على مصداقية أكبر عند تقديمه لطلب الحصول على قرض عقاري، ذلك أن التأمينات تمكن من تدارك حالات عدم التسديد المرتبطة بالحياة العامة ، كالمرض أو العجز الصحي ، حالة فقدان العمل ، وكذلك حالة الوفاة.

* **تعريف التأمينات:** و التأمين وفقاً للمادة 619 من القانون المدني¹⁰⁴ هو : (عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال، أو إيراد أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو الخطر المبين بالعقد ، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن). يفهم من نص هذه المادة أن عقد التأمين هو عقد ملزم لجانبين، حيث أن المؤمن له أن يدفع أقساطاً أو دفعات مالية للمؤمن وبالمقابل يدفع عوضاً مالياً، وتجدر الإشارة إلى أن المؤمن لا يلتزم بالدفع إلا في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المنصوص عليه في العقد، معنى ذلك أن التزام المؤمن معلق على شرط. وفي سنة 1995 عرف قطاع التأمين نظاماً جديداً في التأمين بصور الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات ، فهذا التشريع يتسم بالشمولية والحدثة ، فزيادةً على أنه صدر في سنة 1995 يعتبر حوصلة لما توصلت إليه التشريعات الحديثة الأخرى خاصة منها التشريع الفرنسي ، وإنّ قواعد وأحكام هذا القانون هي في معظمها آمرة وتعتبر من النظام العام، فلا يمكن مخالفتها إلا إذا كان ذلك لمصلحة المؤمن له أو المستفيد من عقد التأمين طبقاً للمادة 625 من القانون المدني.¹⁰⁵

* **أشكال التأمينات:** هناك نوعان من التأمينات المتعلقة بالقروض العقارية . (ملحق رقم 08).

- **تأمين المقترض على الحياة أين يُعد التأمين على الحياة ، التأمين الأكثر انتشاراً في العقود الرهنية ، فالبنك المقرض يكتتب للمقترض عقد تأمين من أجل الضمان ضدّ خطر**

¹⁰⁴ القانون المدني الجزائري ، مرجع سبق.

¹⁰⁵ المادة 647 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق .

الموت، أو خطر العجز النهائي عن العمل، كما يمكن الحصول على هذا النوع من التأمين من إحدى شركات التأمين على الحياة، بحيث يسمح للمقترض من دفع المستحقات الشهرية حتى بعد الوفاة مما يضمن للأشخاص الباقين التمتع بحق التملك.

- و تأمين البطالة أو فقدان العمل في ظروف اقتصادية صعبة، وخاصة مع زيادة البطالة المرتبطة بتسريحات العمال في التسعينيات، ظهر نوع جديد من التأمينات تطوّر بصفة ملحوظة، ألا وهو تأمين البطالة أو فقدان العمل، بموجب هذا التأمين و في حالة فقدان المؤمن له منصب عمله ،يأخذ المؤمن على عاتقه ما تبقى من مستحقات.

أ- الضمانات العينية : هي عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان، وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان (قد يكون أصل مالي، أو أصل منقول أو أصل عقاري) ، يعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان استرداد القرض ، حيث يمكن للبنك بيع هذا الضمان في حالة عدم استرداد القرض والذي يهمننا هو الضمان العقاري والذي يأخذ أحد الشكلين التاليين:

1- الرهن الرسمي: عرفه المشرع الجزائري في القانون المدني في المادة 882 منه "الرهن الرسمي يكسب به الدائن حقا عينيا علي عقار لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم علي الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة في استقاء حقه من ثمن العقار في أي بلد كان" ¹⁰⁶ و هو عقد يستفيد منه الدائن بكسب حقا ماديا على عقار لوفاء دينه بحيث أن المقترض يقدم ضمانا عينيا للبنك مقابل الحصول على القرض و الضمان يتمثل في أحد ممتلكاته غير المنقولة كالأراضي و المباني و العقارات ... الخ ، و يبقى المدين (البنك) محتفظا بتلك الممتلكات، إذ ليس بمقدوره تأجيرها أو بيعها إلا في حالة إفلاس المدين و عدم استيفاء دينه، و تجدر الإشارة إلى أن الرهن يستحق وفق تاريخ مسجل مع مراعاة مبدأ الأولوية أي أن الذي يحصل على الرهن أولا يقوم بتسديده قبل غيره ، بالإضافة إلى ذلك في حالة عدم

¹⁰⁶ القانون المدني الجزائري، المرجع السابق .

تسديد البنك للرهن يمكن المطالبة بالتنازل و بيع الممتلكات المرهونة ، أين يقوم المالكون الجدد (المستفيدون من البيع أو التنازل) باتخاذ الإجراءات الضرورية لفك الممتلكات و تحريرها من عبئ الرهن و مبدئياً للرهن الرسمي ثلاثة أنواع¹⁰⁷:

- **الرهن الرسمي القانوني** : أسس هذا النوع من الرهون بمقتضى المادة 179 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 والمتعلق بالنقد والقرض، وكذلك المادة 96 من القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2003 المتعلق بقانون المالية لسنة 2003 ، أين وضع تنظيم لصالح البنوك والمؤسسات المالية ذكر فيه أنه: (يقرر الرهن الرسمي القانوني على عقارات المدين لصالح البنوك والمؤسسات المالية لضمان تغطية مستحققاتها والالتزامات المتفق عليها اتجاهها).

- **الرهن الرسمي القضائي** : هو الذي يكون مصدره أحكام قضائية حصرية أو غيابية نهائية أو مؤقتة للذي صدر الحكم لصالحه والغالب يتأكد الرهن القضائي بأمر استعجالي.

- **الرهن الرسمي الاتفاقي** : المدين الراهن المسمى المنشئ يبرم رهناً يكون هو المالك له بموجب عقد فيما بينهما، و عقد الرهن الرسمي يجب أن يتم بتدخل موثق مع خضوعه للقيد والتسجيل على مستوى المحافظة العقارية، كما يجب أن يجدد القيد كل 10 سنوات وإلا فلا أثر له، لكن يمكن إعفاء الرهن الرسمي من التجديد لمدة 35 سنة بشرط أن يبين ذلك في العقد و حسب القانون المدني يمكن لطرف ثالث أن يرهن عقاراً يكون مالكاً له لصالح المدين، وفي هذه الحالة نكون بصدد كفالة تدعى بالكفالة العينية.

2- **الرهن الحيازي العقاري** : الرهن الحيازي كغيره من الرهانات عبارة عن عقد يقدم المدين بموجبه شيئاً لدائنه كضمان التسديد و على عكس الرهن الرسمي فالقانون لا يفرض المصادقة على العقد الذي يلتزم فيه شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره.

¹⁰⁷ نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق صفحة 33.

الفرع الثاني : آثار تقديم الضمانات للمؤسسات المصرفية

من خلال ما تقدم آنفا عن ضمانات منح القرض العقاري يتضح لنا مدى أهميتها في على الصعيدين المقرض و المقترض لكن على الرغم من الحرص على تجسيد هذه الضمانات إلا أن تفعيلها لا يكاد يخلو من النقائص و هذا ما سنوضحه من خلال ما سيتقدم :

أولا :نتائج الضمانات

أ- بالنسبة للضمانات الشخصية: في حالة وجود عدة دائنين لنفس المدين و وجد في نفس الوقت كفيلا للدائن فلا يحق للدائنين الآخرين العودة إليه للمطالبة بحقوقه إذا لم يسدد المدين الأصلي ما عليه من ديون تجاههم.

ب- بالنسبة للضمانات العينية : تتجسد أهمية الضمانات العينية في الشيء الذي يكون دائما قابلا للتقويم في أية لحظة ، و يتسنى ذلك في الموقع الذي يأخذه الشيء المرهون ، إذ أن المقر يحدد قيمة العقار ، فإذا كان الموقع الذي يحتل الشيء محل الرهن إستراتيجي فهذا يعرضه لارتفاع قيمته ، و تتحدد قيمة العقار وقت استحقاق الدين. و هنا تتضح أهمية الضمان الذي يستعمل للتمكن من إعادة قيمة القرض الأصلي ، مضاف إليه الفوائد و الغرامات المالية و العملات و بالتالي لا ينبغي على البنكي الموافقة على رهن عقار لا يحتل موقعا لائق مقابل القرض الذي يمنحه إذ يمكن مع مرور الوقت إعادة تقويم العقار و تخفيض قيمته لذا يجب إعطاء أولوية لدراسة الضمانات دراسة معمقة لتجنب الضرر الذي قد يحصل في حالة عدم كفاية الضمان المقدم.

ثانيا . مساوئ الضمانات:

أ- مساوئ الضمانات الشخصية: يمكن حصرها فيما يلي: يستطيع أن يكون نفس الكفيل ضامنا لعدة دائنين بدون علم بعضهم البعض إضافة إلى انه إذا كان الشخص المستفيد منفردا بحقه على الكفيل و حدثت حالة عدم وفاء الدائن الأصلي فلا نستطيع التنبؤ بحالة الكفيل يوم الاستحقاق و أيضا معرفته قبل التبليغ بإنذار إذا كان بوسعه تنفيذ الالتزام ، ذلك أنه من

الممكن أن يتفادى ذلك بتغير في وضعيته المالية كالتصرف في أملاكه و بيعها و من ثم لا نتمكن من استرجاع الأموال منه.

ب- مساوئ الضمانات العينية: المستفيد من الضمان العيني ، إذا أضاعه يعتبر فاقد لأولوية الرهن حتى يتضح أن الشيء محل الرهن كاف لتسديد كل استحقاقات الدائنين و إذا استلم الضمان من المدين نفسه و اتضح أن به عيب من ناحية الشكل ، يصبح باطلا و غير قابل للدفع و لا ينتج آثاره تجاه الغير .

إضافة إلى انه يمكن أن يرهن المدين الأصلي نفس العقار لعدة دائنين و يتضح ذلك إذا اغفل البنك طلب تقديم الشهادة السلبية من المدين لتثبت أن الشيء محل الرهن لم يرهن لغيره و يتوجب إعطاء أهمية كبيرة لتسجيله و تقييده.

و إذا تبين أن عقد الرهن العقاري قد تم في وقت كان فيه المدين غير قادر على الوفاء بدينه ، فإن هذا العقد يعتبر باطلا¹⁰⁸.

المطلب الثاني : معيار تقرير ضمانات القرض العقاري

تعتبر ضمانات القرض العقاري من بين أهم الأمور التي تعتمد عليه المؤسسات المالية في منح القرض ، غير أن هذه الضمانات تكتنفها بعض المخاطر يجب عند تقريرها أخذها بعين الاعتبار و هذا ما سنوضحه من خلال ما سيتقدم :

الفرع الأول : أسس تحديد قيمة ضمانات القرض العقاري

لا توجد قوانين و أحكام تحدد قيمة الضمان ، فيعتمد البنك على بعض الأسس التي تساعد و أولى هذه الأسس هي ما يتعلق بالعرف البنكي (عادات و قيم البنك المعمول بها) . و هذا العرف الساري ينتج عنه الخبرة التي من خلالها يتم تحديد قيمة الضمان المطلوب

¹⁰⁸ رحيم حسين، المرجع السابق ، صفحة 112.

حسب طبيعة كل نوع من أنواع القروض. فالبنك يعتمد على الخبرة إضافة إلى طالب القرض نفسه¹⁰⁹. وتحدد الضمانات من خلال الربط ما بين أشكال الضمانات المطلوبة و مدة القرض الموجهة لتغطيته فإذا تعلق الأمر بقروض قصيرة الأجل و احتمالات تغير الوضع الراهن للمؤسسة ، في هذه الحالة يكتفي البنك بطلب تسبيق على البضائع أو كفالته من طرف شخص آخر كضمان أما إذا تعلق الأمر بالقروض المتوسطة و كذا الطويلة ، هنا بإمكان البنك اللجوء إلى نوع آخر من الضمانات تتوافق مع طبيعة القرض و هي تتجسد في أشياء ملموسة ذات قيمة تأخذ شكل الرهن مثلا.

الفرع الثاني: طريقة التقليل من مخاطر ضمانات القرض العقاري

إن الضمانات بمختلف أنواعها لا يعتمد عليها البنك في اتخاذ قراره فيما يخص قبول أو رفض طلب القرض المقدم من طرف الزبون. فهناك عدة عوامل و ضوابط يبنى على أساسها رده حول منح الائتمان ، و سنسلط الضوء على أهمها من خلال ما سيقدم :

أولا . الثقة : يعتبر عنصر الثقة من بين أهم العوامل التي يعتمد عليها البنك في منح القرض و يتضح ذلك من خلال التوافق بين البنك و العميل في كيفية إدارة القرض كل من جانبه .

ثانيا . دراسة السوق : وتتم دراسة السوق الاقتصادية خاصة من طرف البنك بالاعتماد على عدة معايير¹¹⁰ ، منها حالة السوق و الإنتاج و وتيرة التطور الاقتصادي خاصة المتعلقة بنشاط العميل الذي صرح به .

ثالثا. مردودية العميل : يقوم البنك قبل الإقدام على منح القرض بدراسة معمقة للعميل طالب القرض تتعلق بنشاطه المهني، فالتحليل المالي يهتم بعملية دراسة المعطيات العامة بعد

¹⁰⁹ عبد المجيد قدي، المدخل إلى السياسات الاقتصادية الكلية ، دراسة تحليلية تقييمية، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، الطبعة الثانية، 2005 ، صفحة 56 .

¹¹⁰ محمود حميدات، مدخل للتحليل النقدي، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، طبعة الثالثة، 2005 ، صفحة .

مراجعتها و إخضاعها للقواعد المالية إضافة إلى أن تحديد نسبة كفاءة استخدام الموارد المالية بالنسبة للعميل المقترض باستعمال مفهوم المردودية.

و عليه يمكن إجمالاً القول أننا تعرفنا في هذا الفصل على مجموعة المخاطر التي قد يتعرض لها البنك من جراء منحه للقروض و التعامل مع فئات مختلفة من المقترضين و الملاحظ أن البنوك تسعى دائماً لتجنب حدوث تلك المخاطر و ذلك بالاعتماد على تقنيات و معايير محددة تتلاءم و طبيعة النشاط غير ان مهما كانت درجة الجودة و الدقة في دراسة طلب القرض إلا أنها لا تنفك تخلو من أخطار في كثير من الأحيان وليدة التطور الاقتصادي المرتبط بالعولمة¹¹¹.

¹¹¹ عبد المجيد قدي، المرجع السابق، صفحة 56.

الخاتمة

الخاتمة:

بعد استرجاع السيادة الوطنية أصبح القطاع العقاري يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية خاصة ما تعلق بالسكن ، إذ يعتبر الشغل الشاغل للسلطات التي تحاول تقليص نسبة العجز الناتجة عن أزمة الطلب والعرض التي أخذت تتفاقم سنة تلوى الأخرى.

هذه الحالة دفعت بالدولة الجزائرية للبحث عن طرق تمويل جديدة لهذا القطاع ، فاعتمدت على سياسة تشجيع البنوك التجارية و إدخال الاصطلاحات القانونية على المنظومة التيسيرية لمجال المؤسسات المالية فساعدت هذه الحلول على التخفيف من العبء الذي كان يتحمله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إذ كان يعمل بمفرده في مجال منح القروض العقارية.

و ان أصعب القرارات التي يواجهها المصرفي في عمله هي تلك المتعلقة بعمليات منح القروض ، كونها غالبا ما تكون محفوفة بالمخاطر خاصة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية التي تمتاز بعدم الاستقرار .

و لقد عرف النظام المصرفي الجزائري عدة اصلاحات ، و ذلك عن طريق تكيف هذا النظام مع التطورات الحاصلة علي المستوي الاقتصادي ككل ، أهمها قانون 10/90 الصادر في 1990/04/14 المتعلق بالنقد و القرض ، ناهيك عن قانون فتح المجال للبنوك الخاصة (وطنية منها أو الأجنبية) و ظهر ذلك بشكل واضح في الاستخدام الأمثل للموارد المالية ، حيث يرى البنك أن هذا الاستخدام يستوجب اعتبارات غير مالية تتمثل خاصة في التغيرات التي يمكن أن تحدث ما بين لحظة منح القرض و لحظة استرداده ، لأن البنك يحاول دائما البحث علي أفضل الأرباح الممكنة من وراء استخداماته المختلفة علي حد أدني من السيولة اللازمة.

و يمكن القول أن عملية منح القروض العقارية تخضع إلى طبيعة العملية ذاتها و حجم المبلغ المقدم و طبيعة الأخطار و الضمانات المقدمة.

و سياسة الدولة المعتدة في تشجيع البنوك التجارية على إنشاء سوق عقارية لها الأثر الإيجابي بالنسبة للطبقة المتوسطة للمجتمع، إذ أصبح بإمكان هذه الطبقة الحصول على سكن وذلك باعتماد صيغة الدفع بالتقسيط عن طريق اقتطاع نسبة معينة من الدخل الشهري (30-40%) خاصة مع إنشاء بالموازات شركات مالية من أجل تأطير البنوك و ضمان القروض العقارية الممنوحة فنجد شركة إعادة التمويل الرهني "S.R.H" التي تعمل على تسيير أحسن للخزينة، وشركة ضمان القرض العقاري "S.G.C.I" التي تضمن القرض من كل المخاطر المحدقة به. وكذلك نجد الصندوق الوطني للسكن "C.N.L" الذي يعمل على تسيير إعانات الدولة في مجال السكن الاجتماعي هذه الشركات المالية التي تعتبر كضامنة للإخطار التي من المتوقع حدوثها خلال مراحل منح القروض العقارية.

و لقد تطورت فكرة منح القروض العقارية لتشمل عمليات الترميم، التوسيع، التهيئة، والبيع على التصاميم عكس ما كان عليه في بداية مشواره إذ كان يقتصر على توجيهه للشراء أو لبناء مسكن. فبالإضافة إلى ذلك أصبحت مدة القرض تصل لمدة أقصاها (25 سنة) دون أي خوف. لكن على الرغم من الضمانات الممنوحة فان المخاطر و البنوك رغم دور المؤسسات الضامنة لعملية منح القروض العقارية إلا أنها لا زالت تشترط الضمان على شكل رهن رسمي قانوني في الغالب أو اتفاقي ، و المقرض في هذا النوع من القروض مرتبط بالضمان العام فلا يقيد حقه كتاجر في اشتراط ضمان حقه من طبيعة مخالفة كالكفالة أو التأمين على الخطر غير المحتمل والمحقق الذي يمس بشخص المقترض وأملاكه. و الرهن الرسمي المطلوب في القروض العقارية الذي كان مخولاً للمؤسسات المصرفية، و خاصة ما نصت عليه أحكام المادة 179 من قانون النقد والقرض قد عرف تعديلاً بموجب الأمر الصادر عام 2003، غير أننا نجد أن الرهن الرسمي الإتاقي الذي فصل في أحكامه القانون المدني هو أكثر قوة من الرهن القانوني ولو أن تشكيله أو إتمامه يتطلب مصاريف معتبرة، وقد يرفض المقترض تأديتها مع الفوائد المقررة على هذا النوع من القروض. و السبب

يعود إلى ان الرهن الرسمي القانوني بالرغم من بساطة إجراءاته، إلا أنه يشترط لتنفيذه صدور حكم أو أمر ليكتسي الصبغة التنفيذية عكس الرهن الإتفاقي الذي يكون بموجب عقد بين الطرفين ومصدره الإرادة المطلقة السليمة للطرفين باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين و ما تجدر الإشارة إليه أن الرهن مهما كان نوعه قانوني أم إتفاقي يجب أن يتم شهره لدى المحافظة العقارية، كون الرهن والشهر ثنائي لابد منه ليرتب آثاره.

لذلك نجد مؤسسات القرض تتبع سياسة مصرفية خاصة، الغرض منها التكيف والتوفيق بين طابعها التجاري وقدرة المواطن المحدودة، ونجدها في وضع خطوط هذه السياسة تحتفظ بمطلق حريتها في إدارة عملياتها الائتمانية ووضع شروط ممارستها نظير الضغط والمخاطر الإضافية التي تتعرض لها من جراء خوضها في هذا المجال والقرض العقاري هو قرض استهلاكي مصرفي، يستدعي تطبيق العديد من التقنيات المالية والشروط المصرفية ويختلف عن باقي القروض الاستهلاكية لأنه يبدو لأول وهلة على أنه قرض استثماري ومن ذلك تبدو ضرورة التصدي لمسألة حماية المقترض بصفته طرف مدعن، مستهلك ومقتني ملكية في آن واحد، عن طريق تكريس حقوقه التي تضمنها له القواعد العامة كحق العدول والتصرف في العقار المقتني بالقرض و حوالة الدين من ناحية، وبسن قواعد خاصة تتعلق بحماية المقترض في المجال العقاري وتؤسس له حقوقا خاصة كالحق في الإعلام والنصح من ناحية أخرى إضافة إلى ذلك، فإن القرض العقاري يستدعي بصفته قرض نقدي بفائدة، اهتمام خاص عن طريق سن قواعد قانونية تنظم المسائل التي تترتب عن هذه الصفة كأنواع ومعدلات الفوائد المطبقة، مبدأ الاسمية النقدية ومسألة التقييس، الفوائد التأخيرية، العمولات والتكاليف التي يسببها القرض وعلى الأخص سعر الفائدة القانوني الذي يمكننا من التصدي لمسألة الربا.

و لإعطاء هذه العقود الدفع و النهضة وجب إحداث نصوص تشريعية لتنظيم أحكام عقد القرض العقاري المبرم مع الأفراد وتنظيم ممارسته كقرض استهلاكي مدني وقرض نقدي بفائدة يتطلب معاملة قانونية خاصة مع مراعاة أهمية العملية التي يمولها هذا القرض وهي الحصول على الملكية العقارية الخاصة.

و الغرض من المطالبة بتدخل المشرع هو إقرار وجود عدم توازن وتفاوت بين أطراف عقد القرض العقاري قد يضر بمصالح المقترض ذو المركز الضعيف اقتصاديا واجتماعيا لعدم قدرته على مواجهة مؤسسة القرض ذات القوة والهيمنة الاقتصادية القانونية.

وتبقى أكبر عقبة هي تقديم الضمان الكافي الذي يجعل البنك يقدم على التمويل وهو مطمئن، حيث يشكل الرهن الرسمي الضمان المفضل من طرف البنوك لضمان القروض العقارية في صيغها المختلفة. إلا أن مجموعة من المشاكل التي تعيق إكتماله ليكون ضمانا وافيا للقرض العقاري.

و عليه و إجمالا يمكن حوصلة بعض التوصيات التي من خلالها نوازن بين طرفي عقد القرض العقاري في القانون الجزائري و ذلك وفق مالي :

التوصيات :

الحاجة التشريعية لوضع قانون خاص يسمى بقانون القرض العقاري يسري على كل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية العامة و الخاصة يتضمن المبادئ التالية :

1- مفهوم قانوني محدد لمعنى القرض العقاري كنشاط اقتصادي . و إنشاء هيئة عامة للقرض العقاري تعنى بضبط هذا النشاط و منح التراخيص لمزاويلته و إصدار نماذج العقود على أن تكون موحدة و يجب أن يراعي المشرع الجزائري عند تشريعه قانون القرض العقاري السعي نحو توفير المساكن و منح القروض لأفراد المجتمع من الطبقة الوسطى و محدودي و عديمي الدخل و يراعي في أحكامه الظروف الاجتماعية و الاقتصادية لفئات هذه الطبقات الاجتماعية الكادحة ، مما يعني انه يجب ان يتسم النظام القانوني للقرض العقاري بالطابع الواقعي لظروف المجتمع الجزائري لكي يتم التركيز على أهمية و أولوية حل مشكلة السكن في الجزائر كهدف تشريعي .

2- يجب أن يشمل مفهوم عقد القرض العقاري الجانب الاستهلاكي و الإنتاجي ، و من ثم يتم تحديد مفهوم طالب القرض بوصفه طرفاً في عقد القرض العقاري يميز في إطاره بين الأحكام الخاصة بطالب القرض لشان إنتاجي و الأحكام الخاصة بطالب القرض لشان استهلاكي بغرض توفير السكن .

3- بما أن عقد التمويل العقاري من عقود الاستهلاك و عقود الإذعان فلا بد من إضفاء الحماية التشريعية لطالب القرض المستهلك في :

أ- مرحلة ما قبل التعاقد في فرض الالتزام بالإعلام قبل التعاقد لحمايته من الشروط التعسفية و عند التفاوض .

ب- مرحلة تكوين العقد في اعتبار المقرض هو الموجب و الزامه بكتابة ايجابه متضمناً بيانات يحدده المشرع كمقدار التمويل و كيفية التسديد و الفوائد و المصاريف الأخرى و كل ما يؤثر بمركزه المالي ، و الزامه بعدم اصدار قبوله الا بعد مرور فترة تعتبر كافية لدراسة الإيجاب و الا يعتبر قبوله باطلاً لكي يتسم قبوله بالتروي.

6- تنظيم العلاقة بين عقد القرض العقاري و العقد الرئيسي المراد تمويله بشكل مفصل و دقيق، و اختيار المسلك الذي يحقق الغرض من القرض و هو الحصول على السكن ، و نحن نرى ان افضل مسلك في هذا الصدد هو دمج العقد المراد تمويله بعقد القرض العقاري بإدخال البائع العقاري أو المقاول العقاري طرفاً ثالثاً في عقد القرض العقاري لانه يؤدي إلى اختصار الاجراءات و سهولة مراقبة كل واحد منهم للآخر ، و جمع كل الالتزامات التي تؤدي إلى الحصول على السكن في قالب عقدي واحد بدل من تشتتها في قوالب عقدية مستقلة و منفصلة ، مما يترتب على ذلك نتيجة مهمة هي ان يتم تسليم مبلغ القرض إلى بائع العقار أو المقاول الباني مما يعني ضمان ذهاب مبلغ القرض إلى تحقيق التشريعية فعلاً ، و مقابل حصول الممول على حوالة بحقوق البائع أو المقاول قبل طالب القرض .

المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولا - القرآن الكريم

ثانيا - المعاجم و القواميس

1. سعدي أبو الجيب، القاموس الفقهي، دار الفكر، دمشق، الطبعة الثانية، 1988.
 2. نزيه حماد، معجم المصطلحات الاقتصادية ، المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، القاهرة ، الطبعة الثالثة ، 1995.
- ثالثا - كتب السنة :

1. الكاساني ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، الطبعة الثانية ، 1998.
2. ابن العربي ، أحكام القرآن ، تحقيق : علي البجاوي ، الجزء الاول ، مطبعة عيسى البابي الحلبي ، مصر ، 1957.
3. أبي الفيض الزبيدي ، تاج العروس من جواهر القاموس، الجزء 8 ، المطبعة الخيرية ، مصر ، 1891.
4. بن سليمان المرداوي الحنبلي ، الإنصاف ، تصحيح وتحقيق : محمد الفقي ، الجزء الخامس ، دار إحياء التراث العربي ، الطبعة الاولى ، بيروت ، 1956.
5. البهوتي ، كشف القناع عن متن الإقناع ، الجزء الثالث ، دار الفكر ، بيروت ، 1982.
6. خالد العك، موسوعة الفقه المالكي، المجلد الثالث ، دار الحكمة، دمشق، الطبعة الاولى ، 1993.
7. كامل موسى ، أحكام المعاملات، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الثانية، 1994.

رابعاً- الرسائل و المذكرات و المقالات العلمية

- 1- إسماعيل محمد المحاقري ،الحماية القانونية لقديم الخبرة من الشروط التعسفية ،دراسة فقهية قضائية مقارنة، بحث منشور في مجلة الحقوق، تصدر عن مجلس النشر العلمي، العدد الرابع، السنة الثلاثون، جامعة الكويت، 2006.
- 2- علي بدران ، الإدارة الحديثة للمخاطر المصرفية في ظل بازل ،مجلة المحاسب المجاز ، الفصل الثالث ، 2005.

خامسا - المراجع القانونية

- الكتب العامة :

1. امانج رحيم احمد، حماية المستهلك في نطاق العقد، المطبوعات للتوزيع و النشر،بيروت،2010.
2. جاك جستان،المطول في القانون المدني الفرنسي، تكوين العقد، ترجمة الدكتور منصور القاضي المؤسسة الجامعية لدراسات و النشر والتوزيع،بيروت،2000.
3. حسن عبد الباسط جميعي ، حماية المستهلك الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية،القاهرة،1996.
4. حسن محمد سليم، النظام القانوني للتحكيم في إطار المجموعة العقدية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008.
5. حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1974.
6. حمدي عبد الرحمن، فكرة القانون، تعريف القانون-أهدافه-أساسه-نظرية القاعدة القانونية-مصادر القانون، من دون مكان النشر،1978.
7. عاطف عبد الحميد حسن، حماية المستهلك، الحماية المدنية للمستهلك من الشروط التعسفية في عقود الإذعان و في العقود المبرمة بين المهنيين أو المستهلكين وفقا للمادة (35) من القانون الفرنسي الصادر في 10 يناير عام 1978 المتعلق بحماية و إعلام المستهلكين بالسلع و الخدمات، دار النهضة العربية،القاهرة،1996.
8. عامر قاسم احمد القيسي، الحماية القانونية للمستهلك ،دراسة في القانون المدني و المقارن، دار العلمية الدولية و دار الثقافة للنشر و التوزيع،عمان،2002.
9. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1988.
10. عبد المجيد قدي، المدخل إلى السياسات الاقتصادية الكلية ، دراسة تحليلية تقييمية، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ، الطبعة الثانية ،2005.
11. عبد المنعم موسى إبراهيم ،حماية المستهلك ، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت،2007.

12. محمد حسين الحاج علي، مبدأ المفعول النسبي في اطار مجموعة العقود، من دون ناشر، بيروت، 2011.
13. محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، 2005.
14. محمد عبد الظاهر حسين، الجوانب القانونية للمرحلة السابقة على التعاقد، المؤسسة الفنية، القاهرة، 2001.
15. محمد محمود عبد ربه، دراسات في محاسبة التكاليف، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000.
16. مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري مقدمة الأعمال التجارية والتجار والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت 1993.
17. نادر عبد العزيز شافي، عقد البيع، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2004.
- الكتب المتخصصة :
1. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في احكام التمويل العقاري و التشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
2. خالد وهيب الرادي، العمليات المصرفية الخارجية، الأردن : دار المناهج عمان، الطبعة الثانية ، 2000.
3. رحيم حسين، الاقتصاد المصرفي طبعة الأولى، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة، الجزائر، 2008.
4. صلاح الدين حسن السيسي، إدارة أموال وخدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية الاقتصادية، دار الوسام للطباعة والنشر، لبنان، 1998.
5. الطاهر بلطرش ، تقنيات البنوك ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الطبعة الخامسة ، بن عكنون الجزائر ، سنة 1999.
6. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي المصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في قرض السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001.
7. عبد المعطي رضا و آخرون " إدارة الائتمان"، دار وائل للنشر ، 1999 .

8. عبد المولى محمد مرسى، شرح قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009.
9. عبيد علي احمد الحجازي، مصادر التمويل مع شرح لمصادر القرض و بيان كيفية معاملته ضريبيا، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001
10. فلاح حسين الحسيني، مؤيد عبد الرحمن الدوري، إدارة البنوك ،مدخل كمي واستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، عمان، 2000.
11. ليلي زروقي ، حمدي باشا ،المنازعات العقارية، دارهومة للنشر ،الجزائر، 2003.
12. محمد الشحات الجندي ، القرض كأداة للتمويل في الشريعة الإسلامية ، المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، القاهرة ، 1996.
13. محمد محرم محمد علي، "الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية و الاقتصادية منشورات الحلبي الحقوقية "، الجزء الثاني ، بيروت، 2004.
14. محمود حميدات، مدخل للتحليل النقدي، ديون المطبوعات الجامعية الجزائر، طبعة الثالثة، 2005.
15. منير إبراهيم هندي ، أساسيات الاستثمار في الأوراق المالية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.
16. نبيل إبراهيم سعد، الطبعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري، بحث مقدم لمؤتمر المشكلة العقارية بين الواقع و التطبيق القانوني، منشور في كتاب سمي باسم المؤتمر، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 2008.
17. نبيل إبراهيم سعد، الطبعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري، بحث مقدم لمؤتمر المشكلة العقارية بين الواقع و التطبيق القانوني، منشور في كتاب سمي باسم المؤتمر، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 2008.

سادسا - قائمة المصادر

- النصوص التشريعية و التنظيمية :

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل و متمم.

2. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 10 ، ملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 .
 3. القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض-الجريدة الرسمية رقم 34، ملغى بموجب القانون 90-10، المادة 214.
 4. القانون رقم 88-06 المؤرخ في 12-01-1988 المتعلق بنظام البنوك و القروض يعدل و يتم القانون 86-12 الجريدة الرسمية رقم 02 ، المواد من 2- إلى 5 ملغاة بموجب القانون رقم 90-10 .
 5. القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض-الجريدة الرسمية رقم 16 ، معدل بموجب الأمر رقم 01-01 و 03-11 .
 6. الأمر 01-01 المؤرخ في 27-02-2001 يعدل و يتم القانون رقم 9-10 المتعلق بالنقد و القرض .
 7. أمر رقم 03-11 مؤرخ 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26/08/2003 يتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية رقم 52.
 8. أمر رقم 09-01 مؤرخ 29 رجب عام 1430 الموافق 22 يوليو سنة 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المتعلق بالنقد و القرض يعدل و يتم القانون 03-11 تعديل المادتين 104 ، 107 .
 9. أمر رقم 10-04 مؤرخ 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010، يعدل و يتم الأمر رقم 03-11 مؤرخ 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، والمتعلق بالنقد و القرض.
- المراسيم التشريعية و التنفيذية**
1. المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن - جريدة رسمية رقم 25.
 2. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري - الجريدة الرسمية رقم 14 ، .
 3. المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر-الجريدة الرسمية 66 .

4. المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية-الجريدة الرسمية رقم 73 .

5. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23-04-2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك ، الجريدة الرسمية رقم 25 ، مرسوم معدل .

6. المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13/01/2003 يعدّل ويتمّ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك- الجريدة الرسمية رقم 04.

7. المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 05-10-2010 يحدد مستويات المساهمة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستوى دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفيات منح هذه المساعدة ، الجريدة الرسمية رقم 58 .

- القرارات الوزارية

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15/11/2000 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، الجريدة الرسمية رقم 16.

الملاحق

قائمة الملاحق: نماذج للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

- 1- اتفاقية عقد قرض عقاري لبناء سكن و نموذج طلب ، ملحق رقم 01 .
- 2- اتفاقية عقد قرض عقاري لقرض مخفض لشراء مسكن فردي حسب صيغة بيع على التصاميم و نموذج طلب ، ملحق رقم 02.
- 3- اتفاقية عقد قرض عقاري لتهيئة مسكن و نموذج طلب ، ملحق رقم 03 .
- 4- اتفاقية عقد قرض لشراء قطعة ارض صالحة للبناء و نموذج طلب ، ملحق رقم 04 .
- 5- اتفاقية عقد قرض لشراء مسكن لدى الخواص و نموذج طلب ، ملحق رقم 05 .
- 6- تعليمية بخصوص زيادة مبلغ القرض تعديل 2016 ، ملحق رقم 06 .
- 7- بطاقة خاصة بدراسة تقنية لحالة ، ملحق رقم 07.
- 8- طلب تأمين قرض عقاري ، ملحق رقم 08 .
- 9- تعليمية خاصة بزيادة مدة القرض ، 2014 ، ملحق رقم 09 .
- 10- دراسة تقنية لحالة ، ملحق رقم 10.
- 11- تبرئة ذمة بعد تسديد مبلغ القرض ، ملحق رقم 11.

***/** الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك**

وكالة الوادي

الهاتف: 032.14.11.52

**** قرض لبناء مسكن عائلي ****

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية.
- شهادة سلبية الرهن (تستخرج من المحافظة العقارية).
- التقويم الهندسي لأشغال البناء (عند مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك).
- نسخة من رخصة البناء.
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل.
- بطاقة إقامة.
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

■ ملاحظة: إحضار جميع الوثائق الأصلية ضروري عند تقديم الملف

ملاحظة: 01

أ - شروط خاصة

قرض لبناء مسكن

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:

السيد(ة): المولود(ة)

العنوان:

و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في: ب:

العنوان: بلدية: ولاية:

قرض عقاري بمبلغ: دج يوفى عن طريق قسط شهري على مدة: شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه لتمويل بناء مسكن يقع بلدية دائرة ولاية ، ذات مساحة: م². بموجب رخصة البناء رقم: الصادرة عن بلدية: دائرة بتاريخ: تعود ملكية الأرض إلى المستدين (المستدينين) بموجب عقد رقم:، محرر من طرف بتاريخ:، المشهر بالمحافظة العقارية: بتاريخ: تحت رقم: ..، حجم:

المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 15.000,00 دج، الذي يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.

3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 4 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية ب: 06,50 % سنويا.

المادة 5: تعبئة القرض.

يعبأ القرض ، موضوع هذا العقد، حسب الترتيبات التالية:

- الدفعة الأولى 50 % بمبلغ: دج.

- الدفعة الثانية 50 % بمبلغ : دج

تعبئة الدفعة الأولى مرتبطة ب :

بتقرير فتح الورشة والتقييم ، أما الدفعة الثانية بتقرير تقدم الأشغال الذي يحرّره خبير عقاري معيّن من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك الذي يؤكد انجاز أشغال بناء المسكن المذكور في المادة 2 أعلاه .

تعبئة القرض مرتبطة ب:

1- تحصيل رهن من الدرجة الأولى للممتلك المذكور في المادة 8 أدناه.

2- التأمين المسبق لفائدة المقرض لتغطية الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

المادة 6 : مهلة تسديد القرض.

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

المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على ... دفعات شهرية ثابتة تقدّر ب: دج، 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 ، تحت رقم:، باسم السيد:

المادة 8 : الضمانات.

***/الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك**

وكالة الوادي

الهاتف: 032.14.11.52

**** قرض لبناء مسكن عائلي ****

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية.
- شهادة سلبية الرهن (تستخرج من المحافظة العقارية).
- التقويم الهندسي لأشغال البناء (عند مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك).
- نسخة من رخصة البناء.
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل.
- بطاقة إقامة.
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

■ ملاحظة: إحضار جميع الوثائق الأصلية ضروري عند تقديم الملف

ملف، رقم 01

عقد قرض عقاري
رقم

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر « CNEP-Banque »، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة ، الجزائر.
- ممثل بالسيد ، بصفته مدير الوكالة ، الكائنة ب: بحي ، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة ،

و:

السيد(ة): المولد(ة)
العنوان:
الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة
الصادرة بتاريخ: في: دائرة

متصرفا:

☐ لحسابه

☐ لحساب السيد(ة) المولد(ة) في:
(ابن، ابنة): و : ، الساكن ب:
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم .../.....، بتاريخ:
المحرر أمام

المسمى "المقترض"

من جهة أخرى،

الرهن: لضمان تسديد القرض المتفق عليه و الفوائد، الرسوم و التكاليف، العمولات و الضرائب، يوافق المستدين (المستدينين) على تخصيص رهن من الدرجة الأولى على قطعة الأرض المشار إليها في المادة 2 أعلاه و كذا البناء المزمع تشييده، 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 9 : 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، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

○ المستدين: الحصّة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: دج .

○ الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصّة النسبية المؤمنة: 100 % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضدّ الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، مهما كانت نسبة القرض / قيمة الممتلك .

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، بحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

- التأمين ضدّ الكوارث الطبيعية: بمجرد استكمال البناء، يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، تأميناً ضدّ مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

حرّرب... ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة

المقرض :
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك

المستدين:
مسبوقة بعبارة (قرأ و صدّق عليه)

السيد(ة):
البطاقة الشخصية (ب.ت.و) (ر.س) رقم .
الصادرة عن.....

ب- الشروط العامة

11.2 التزامات المستدينين.

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

- الممتلكات المقدّمة كضمان في إطار هذا العقد كما هو منصوص عليها في الشروط الخاصة.
- مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات – التسديد المسبق.

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

- 12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
 - 12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
 - 12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
 - 12.4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
 - 12.5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدّمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصّحة.
 - 12.6 في حال تدهور أو نقص في قيمة أي من الممتلكات المقدّمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.
 - 12.7 في حال إستعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.
 - 12.8 في حال عدم إستعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم إنتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالإستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض طبقا لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

في حال إضطرار المقرض، بغرض تحصيل قرضه، اللجوء إلى القضاء أو إتخاذ أي إجراء، يحق له الاستفادة، علاوة على الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، من تعويض شهري يساوي 2 % من مبلغ القرض الواجب تسديده و هذا بعد شهر ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء المتخذ.

يعطى هذا التعويض للمقرض دون الرسوم، الأتعاب و المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتخذة.

المادة 14: القوة القاهرة.

إنّ أي ظرف خارج عن إرادة الطّرفين، غير متوقّع، لا يقهر و لا يقاوم، يحدث بعد تاريخ دخول ترتيبات هذا العقد حيّز التنفيذ و يعيق تنفيذها العادي يعدّ قوة القاهرة.

إنّ أي طرف يتعرض لقوة القاهرة يجب أن يخطر الطرف الآخر كتابيا في أجل 15 يوم من تاريخ وقوعها.

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلا عن حقوقه المتحصّل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم إستغلال هذه الحقوق، أو إستغلالها إستغلالا جزئيا أو مع تأخير أو أنّه إستغلّ واحدا منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن.

لأجل تنفيذ هذه الإتفاقية و ما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.

إنّ أيّ تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر.

يتمّ الإتفاق على أنّ كل طرف يتّصل به في العنوان المذكور أعلاه، حتّى في حال عدم الإخطار بتغيير العنوان المذكور أعلاه. إن كل إشعار يبعث به لأيّ سبب كان من الطرف الآخر عن طريق بريد مسجّل مع إشعار بالإستلام أو عن طريق محضر، يردّ غير مستلم لسبب "غير مطلوب" أو "غير ساكن في العنوان المذكور" أو لأيّ سبب كان، يعدّ صحيحاً.

المادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.

17. 1 يطبّق القانون الجزائري على هذا العقد.
17. 2 إنّ أيّ اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتمّ عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقرّ المحدّد في مقدّمة هذا العقد.
17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أنّ الاختصاص القضائي لا يعيق حقّ المقرض في البحث أو التحصّل على إجراءات تحفظية أمام أيّ محكمة قبل و بعد و خلال أو في حالة غياب إجراء قانوني.
17. 4 يوافق المستدين (المستدينين)، دون أيّ تراجع، من الآن فصاعداً الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

المادة 18: الدخول حيّز التنفيذ.

تدخل هذه الاتفاقية حيّز التنفيذ ابتداءً من تاريخ إمضاءها.

حرّرب.....، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك

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

السيد(ة):
البطاقة الشخصية (ب.ت.و) (ر.س) رقم
الصادرة عن:

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك

وكالة الوادي

الهاتف: 032.14.11.52

** قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي / ترقوي مدعم **

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- قرار المنح.
- قرار إعانة الدولة C.N.L.
- التقويم الهندسي لأشغال البناء (عند مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل .
- بطاقة إقامة
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري مصادق عليها.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق رقم 2

عقد القرض
رقم: 0000/1607.....

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد
كامل السلطة بهذا الصدد،
بصفته مدير الوكالة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة):
العنوان: حي المنظر الجميل بلدية الوادي، ولاية الوادي
الحائز(ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت.و رقم: 7
الصادرة عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2006/10/16
متصرفا:
☐ لحسابه

☐ لحساب السيد(ة): المولود(ة) في:
(ابن، ابنة): و: الساكن:
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: ، بتاريخ:
المحرر أمام الأستاذ: موثق ب:

المسمى "المقرض"

المسمى "الشريك بالدين"

ملحق رقم 2

عقد قرض عقاري
رقم

ب - شروط خاصة

قرض مخفض لشراء مسكن فردي حسب صيغة بيع على التصاميم
(للمستفيد من الإعانة لاقتناء مسكن)

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:

السيد(ة) : المولود(ة) في: بالوادي

العنوان حي الرمال الوادي ولاية الوادي

و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في: بـ:/...../.....

العنوان: بلدية: ولاية:/...../.....

قرض عقاري بمبلغ: 1.750.000.00 دج (مليون و سبعة مائة وخمسون ألف دينار جزائري) يوفى عن طريق قسط شهري على مدة: 360 شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء مسكن حسب صيغة بيع فوق مخطط لدى المقاول العقاري شركة الأشغال الصحراوية للترقية العقارية بمشروع سكن تساهمي بحي الشط، الوادي. ، و المتكون من: سكن نصف جماعي رقم: العمارة الجناح () القطعة طابق أول يسار ذو مساحة إجمالية قدرها: 77.71 م².

المادة 3 : إعانة الدولة لاقتناء مسكن .

إن مبلغ الإعانة الممنوح من طرف الدولة من أجل لاقتناء مسكن. يأتي بالإضافة إلي مبلغ القرض المشار إليه في المادة 01 أعلاه. فيما يخص رأس المال سيتم ضمانه برهن من الدرجة الأولى كما هو محدد في المادة 09 أدناه. في حال ما إذا تم التنفيذ على الضمان. يقوم المقرض. وذلك قبل كل دائن. بتحصيل المبالغ المستحقة. يستخدم مبلغ الإعانة وفقا للكميات المحددة من طرف الصندوق الوطني للسكن . لا يمكن للمقرض (المقترضين) الاحتجاج لدى المقرض و بدون استثناء. أيا كان نوعه. فيما يخص منح. تعبئة و استخدام هذه الإعانة.

المادة 4 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 15.000.00 دج، الذي يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.

3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 5 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: 1.00 % سنويا.

المادة 6 : تعبئة القرض.

يعبأ القرض، موضوع هذا العقد، حسب (*):

- دفعات عديدة حسب الترتيبات المحددة في العقد التوثيقي للبيع على التصاميم . *
- دفعة واحدة، عندما تكون نسبة تقدّم الأشغال تعادل أو تفوق 90 %.

تعبئة القرض مرتبطة بالتسجيل المسبق لفائدة المقرض لوثائق تأمين تغطّي الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله. (*): ضع العلامة في الإطار الملائم.

المادة 7 : مهلة تسديد القرض.

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 36 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).

المادة 8 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 324 دفعات شهرية ثابتة تقدّر بـ: 6.812.53 دج، شاملة لقسط التأمين.

عقد القرض

رقم:

ب- الشروط العامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) قرض عقاري حسب الأجل و الشروط المذكورة أسفله. تحدد غاية، مبلغ و مدة القرض حسب الشروط الخاصة التابعة لهذا العقد.

المادة 2 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

2. 1 يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.

2. 2 يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام.

تحتسب عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير معبأ من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض.

تحتسب عمولة الالتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم الستين (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 الالتزام 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 (المستدينين) 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 لتوسيع أو تغطية مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء
- قرض لشراء مسكن لدى الخاص
- قرض لشراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لبناء مسكن في إطار تعاونية عقارية

المادة 5 : تسديد القرض.

1.5 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.

تنتقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.

تنتج عن الدفعات المستعملة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء 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.

عقد القرض

رقم:.....

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 بقسمة 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 والإحتياط - بنك، البريدي أو الخزينة العمومية)، مفتوح لهذا الغرض من طرف المستدين (المستدينين) حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد. وفي هذا الإطار، يلتزم المستدين (المستدينين) بضمان تغطية مسبقة، كافية و متوفرة في الحساب.

3.5 التسديد المسبق :

يمكن للمستدين (المستدينين) أن يسدد مسبقاً كل القرض الممنوح أو جزءاً 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.

6.1 الفوائد :

6.1.1 ينتج عن المبلغ المقترض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.

6.1.2 تحدّد نسبة الفوائد، عند تاريخ الإمضاء، وفقاً للشروط الخاصة لهذا العقد.

6.1.3 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.

6.1.4 يتم إخطار المستدين (المستدينين) عن أي تغيير في نسبة الفوائد عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالإستلام.

6.1.5 في حال عدم الموافقة، يجب على المستدين (المستدينين) تسديد كامل المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

6.2 الفوائد عن التأخير - عقوبات التأخير

6.2.1 إن أي مبلغ مستحق في الأصل و/أو الفوائد الواجب قضاءها الخاصة بهذا القرض و الغير مدفوعة من طرف المستدين عند حلول الأجل، 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 % سنوياً كعقوبة تأخير.

6.2.2 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 :

$$(C) \times (T) \times (N)$$

360

C: قسط التسديد الشهري

T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنوياً.

N: عدد أيام التأخير

عقد القرض

رقم:.....

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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جزاء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء آجال 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 الفعالة، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) 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:

- تغطية الوفاء من باقي المبلغ المستحق السداد 100 %.
- تغطية الوفاة + العجز التام و النهائي 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد + 20 % في حالة الوفاة جراء حادث

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 للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو 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 الاحتياط - بنك لدى كارديف الجزائر (Cardif El)

Djazaïr يعلم 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.

عقد القرض رقم:.....

8. 2 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 والإحتياط - بنك الذي يحل محله (محلهم) في التعويض و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

8. 3 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و التي تكون نسبة القرض/قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40%، أن يكتتب (يكتتبوا) تأميناً ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري. (Société de Garantie du Crédit Immobilier)

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.

10. 1 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 عاتقهما.
10. 2 يستطيع المقرض أن يقاضي كلا المستدينين في نفس الوقت أو كل على حدى على مجموع الدين دون أن يتحلى الشريك بالدين بإمكانية المناقشة. المتابعات القضائية ضد أحد المستدينين لا تمنع المقرض من ملاحقة الشريك الآخر.
10. 3 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفي الشريك الآخر.

10. 4 يعدّ 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.

10. 5 يصرّح كلا المستدينين علنياً، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.
10. 6 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1.11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

- 1.11. 1 يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:
 - 1.11. 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 تمّ التصريح بها.
 - 1.11. 2 إن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدينين.

عقد قرض عقاري

رقم

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: وكالة الوادي، تحت رقم: 140.00، 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 و كذا توسيعه أو تعليته، 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 Djazair) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

○ المستدين: الحصّة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري 647.50 .

○ الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصّة النسبية المؤمنة: % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضدّ الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، بحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري

- التأمين ضدّ الكوارث الطبيعية: يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً ضدّ مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

حرر بالوادي يوم :
عدد النسخ الأصلية: خمسة نسخ 20 ماي 2015

المقرض :

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

المستدين:

مسبوقه بعبارة (قرأ و صدق عليه)

السيد(ة):

الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت.و رقم :
الصادرة عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ :

عقد القرض

رقم:.....

11. 2 التزامات المستدينين.

إلى حين استيفاء جميع المبالغ المستحقة من طرف المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، يلتزم المستدين (المستدينين) إتجاه 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.
- مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات – التسديد المسبق.

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

1. 12 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
2. 12 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
3. 12 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

4. 12 إبداء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
 5. 12 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصحة.
 6. 12 في حال تدهور أو نقص في قيمة أي من الممتلكات المقدمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.
 7. 12 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.
 8. 12 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم انتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالاستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض طبقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

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

المادة 14: القوة القاهرة.

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

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلاً عن حقوقه المتحصّل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم استغلال هذه الحقوق، أو استغلالها إستغلالاً جزئياً أو مع تأخير أو أنه أستغل واحدا منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن.

لأجل تنفيذ هذه الاتفاقية و ما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.

عقد القرض

رقم:.....

إن أي تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر.
يتم الاتفاق 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 بالاستلام أو عن طريق محضر، يردّ غير مستلم لسبب "غير مطلوب" أو "غير ساكن في العنوان المذكور" أو لأي سبب كان، يعدّ صحيحاً.

لمادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.

17. 1 يطبق القانون الجزائري على هذا العقد.
17. 2 إن أي اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتمّ عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المحدّد في مقدّمة هذا العقد.
17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 فصاعداً الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

لمادة 18: الدخول حيّز التنفيذ.

دخل هذه الاتفاقية حيّز التنفيذ ابتداءً من تاريخ إمضاءها.

حرر بالوادي يوم : 28 ماي 2015
عدد النسخ الأصلية: خمسة نسخ

المقرض :
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك
شماره الحساب

مستدين:
سبوقه بعبارة (قرأ و صدق عليه)

سيد(ة):
حائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت. ورقم :
صادرة عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ :

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك

وكالة الوادي

الهاتف: 032.14.11.52

** قرض لترميم مسكن **

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية.
- شهادة سلبية الرهن (تستخرج من المحافظة العقارية).
- التقييم الهندسي للأشغال (عند مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).
- رخصة ترميم (تستخرج من البلدية محل الإقامة).
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل .
- بطاقة إقامة.
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري مصادق عليها.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق رقم 03

عقد القرض
رقم: 1138

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد، بصفته مدير الوكالة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة): المولود(ة) في: بالرباح ولاية الوادي
العنوان: حي العواشير الرباح ولاية الوادي.
الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ر.س رقم :
الصادرة بتاريخ: 2012/03/20 في: دائرة الرباح ولاية الوادي.

متصرفا:

☐ لحسابه

☐ لحساب السيد: المولود (ة) في: *****

(ابن، ابنة): ***** و: *****

السكن ب: *****

استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: *****، بتاريخ: *****

المحرر أمام الأستاذ: ***** م وثق *****

لمسمى "المقرض"

من جهة أخرى،

ملحق رقم 03

عقد قرض عقاري رقم

أ - شروط خاصة

قرض لتهيئة مسكن

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:
السيد(ة): المولود(ة) في: 1967/10/03 بالرباح ولاية الوادي
العنوان: حي العواشير الرباح ولاية الوادي
قرض عقاري بمبلغ: 800.000,00 دج (ثمانية مائة ألف دينار جزائري دينار جزائري) يوقى عن طريق قسط شهري على
مدة: 288 شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه لتمويل تهيئة مسكن، المتمثل في: مسكن كائن بحي العواشير الرباح بلدية الوادي ولاية الوادي ، ذو مساحة: 383.40 م². بموجب رخصة ترميم رقم: 2013/002 الصادرة بتاريخ: 2013/01/16 عن بلدية: الرباح دائرة الرباح ولاية الوادي.
تعود ملكية المسكن المذكور أعلاه إلى المستدين (المستدينين)، بموجب عقد هبة رقم : 2011/106 المعد من طرف الأستاذ: بالمغیر ولاية الوادي في تاريخ 2011/02/20، والم شهر بتاريخ 2011/02/21 تحت رقم 102 حجم 199 .

المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 10.000,00 دج، الذي يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.

3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 4 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية ب: 06.50 % سنويا.

المادة 5 : تعبئة القرض.

يعبأ القرض دفعة واحدة 100 %، موضوع هذا العقد حسب الترتيبات التالية :
- الدفعة 100 % بمبلغ 800.000,00 دج.

تعبئة الدفعتين الثانية و الثالث مرتبطة بتقرير الزيارة والتقييم الذي يحرره خبير عقاري معين من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك الذي يؤكد الاستعمال الفعلي للدفعة (الدفعات) السابقة في أشغال تهيئة المسكن المذكور في المادة 2 أعلاه.
تعبئة القرض مرتبطة ب:

1- تحصيل رهن من الدرجة الأولى للممتلك المذكور في المادة 8 أدناه.

2- التأمين المسبق لفائدة المقرض لتغطية الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

عقد القرض

رقم:.....

ب- الشروط العامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) قرض عقاري حسب الأجل و الشروط المذكورة أسفله.
تحدّد غاية، مبلغ و مدة القرض حسب الشروط الخاصة التابعة لهذا العقد.

المادة 2 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

1. يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.
2. يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام.
تحتسب عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير معبأ من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدف هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض.
تحتسب عمولة الالتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم الستين (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 تحدّد المبالغ التي تمثّل مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض و عمولة الالتزام 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 (المستدينين) 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 لتوسيع أو تعلية مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء
- قرض لشراء مسكن لدى الخاص
- قرض لشراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لبناء مسكن في إطار تعاونية عقارية

المادة 5 : تسديد القرض.

1.5 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدّد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.
تنتقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدّد في الشروط الخاصة لهذا العقد.

عقد قرض عقاري رقم

المادة 6 : مهلة تسديد القرض.

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

المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 282 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 5.974,95 دج، 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: الوادي ، تحت رقم: 220140.00، باسم السيد :

المادة 8 : 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 و كذا توسيعه أو تعليته، 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 9 : 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، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

○ المستدين: الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 364.50 دج .

○ الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤمنة: % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، يحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

- التأمين ضد الكوارث الطبيعية: يكتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

عقد القرض

رقم:

تنتج عن الدفعات المستعجلة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء 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.

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 بقسمة 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 والإحتياط - 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 المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.
2. 1. 6 تحدّد 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 بالإستلام.
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 الأجل، 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.

عقد القرض

رقم:.....

6. 2. 2 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 : $(C) X (T) X (N) / 360$

C: قسط التسديد الشهري

T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنويا.

N: 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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جراء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء آجال 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 الفعالة، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - 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:

- تغطية الوفاة فقط : 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد.
- تغطية الوفاة + العجز التام و النهائي : 100% من باقي المبلغ المستحق السداد + 20% في حالة الوفاة جراء حادث.

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 مجمل القرض الممنوح.

خلال مدة مهلة للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

عقد القرض

رقم:

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو 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.

8.2 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 و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

8.3 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و مهما كانت نسبة القرض/قيمة الممتلك، أن يكتتب (يكتتبوا) تأمينا ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري (Société de Garantie du Crédit Immobilier).

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.

10.1 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 عاتقهما.

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

عقد القرض رقم:.....

10.3 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفي الشريك الآخر.

10.4 يعدّ 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.

10.5 يصرّح كلا المستدينين علنيًا، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.

10.6 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1.11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:

1.11.1 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 تمّ التصريح بها.

1.11.2 إن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدينين.

2.11 التزامات المستدينين.

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

- الممتلكات المقدّمة كضمان في إطار هذا العقد كما هو منصوص عليها في الشروط الخاصة.
- مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات - التسديد المسبق.

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

12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.

12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.

12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

12.4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.

12.5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدّمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصّحة.

عقد القرض

رقم:.....

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

12. 7 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.

12. 8 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم إنتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.

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

المادة 13: الشرط الجزائي.

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

المادة 14: القوة القاهرة.

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

المادة 15: عدم النازل.

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

عقد القرض رقم:

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.

17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 الاتفاقية حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ إمضاءها.

06 مارس 2013

حرر بالوادي ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق ، الوكيل "توفير الاحتياط - بنك"

المستدين (المستدينين):

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

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

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك

وكالة الوادي - الهاتف: 032.14.11.52

** قرض لشراء قطعة أرض **

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية.
- شهادة سلبية الرهن (تستخرج من المحافظة العقارية).
- شهادة قسيمة.
- بطاقة معلومات ممضاة من الطرفين.
- تقرير الخبير العقاري المعتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.
- ← شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- ← نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- ← شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل .
- بطاقة إقامة
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي.
- كشف حساب لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

✓ بالنسبة للتجار والحرفيين:

- نسخة من السجل التجاري.
- النسخة الأصلية للإنذار الجبائي للسنة الأخيرة.
- شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).

✓ بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:

- شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
- نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق 04

عقد القرض
رقم: 142/2008

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد: بصفته مدير الوكالة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة): المولود(ة) في: بلدية المغير ولاية الوادي
العنوان: بلدية المغير ولاية الوادي
الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ببت ورقم:
الصادرة عن دائرة المغير ولاية الوادي بتاريخ: 2008/06/18.
متصرفا :
☐ لحسابه
☐ لحساب السيد (ة) : المولود (ة) في :
(ابن، ابنة) : و: الساكن
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: ، بتاريخ :
المحرر أمام الأستاذة : فتيحة رحمانى. موثق بالوادي ولاية الوادي.

المسمى "المقرض"

المسمى "الشريك بالدين"

ملحق 42

عقد قرض عقاري
رقم

أ - شروط خاصة

قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:
السيد(ة): المولود(ة) في: بلدية المغير ولاية الوادي
العنوان: بلدية المغير ولاية الوادي
و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في: بلدية: ولاية:
العنوان:
قرض عقاري بمبلغ: 1.800.000.00 دج (مليون و ثمان مئة ألف دينار جزائري) يوقى عن طريق قسط شهري
على مدة: 360 شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.
يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء قطعة أرض صالحة للبناء بتخصيص 360 بحى المنطقة
الحضرية السكنى الجديدة حصة رقم 154 بلدية المغير ولاية الوادي ، ذات مساحة: 195.00 م².

المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.
3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ : 15.000.00 دج، الذي يمثل مصاريف
دراسة و تسيير القرض.
3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 4 : الفوائد.
تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: 6.50 % سنويا.

المادة 5 : تعبئة القرض.
يعبأ القرض، موضوع هذا العقد دفعة واحدة.
تعبئة القرض مرتبطة بالاكتتاب المسبق لفائدة المقرض لتأمينات الإخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

المادة 6 : مهلة تسديد القرض.
تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 12 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).

المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.
يستهلك القرض على 348 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 12.315.85 دج، 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 الوادي ، تحت
رقم: 220140، باسم السيد:

م. ح. ، 04 تم

عقد قرض عقاري رقم

المادة 8 : 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 قطعة الأرض المشار إليها 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:، الشهر بالمحافظة العقارية:، بتاريخ:، تحت رقم:، حجم:

المادة 9 : التأمينات.

- تأمين الوفاة - العجز التام و النهائي: يسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى كرديف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميننا يغطي الأخطار المذكورة سابقا مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

- المستدين: الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 810.00 دج .
- الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤمنة: % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، يحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

23 جوان 2014

حرر بالوادي ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

المستدين (المستدينين):

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

٥٩٣١٠

عقد القرض

رقم:

ب- الشروط العامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) 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 الالتزام.

1. يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.
2. يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام. تحسب عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير معبأ من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض. تحسب عمولة الالتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم الستين (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 الالتزام 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 (المستدينين) 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 لتوسيع أو تلبية مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء
- قرض لشراء مسكن لدى الخاص
- قرض لشراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لبناء مسكن في إطار تعاونية عقارية

المادة 5 : تسديد القرض.

1.5 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.

تنتقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. تنتج عن الدفعات المستعملة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء 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.

09/08/2010

عقد القرض

رقم:

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

3. التسديد المسبق: كن للمستدين (المستدينين) أن يسدد مسبقاً كل القرض الممنوح أو جزءاً 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.

مادة 6 : الفوائد - فوائد عن التأخير و عقوبات التأخير.

1. الفوائد :

1. 1. 1. ينتج عن المبلغ المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي لقرض.
1. 1. 2. تحدّد نسبة الفوائد، عند تاريخ الإمضاء، وفقاً للشروط الخاصة لهذا العقد.
1. 1. 3. نسبة الفوائد قابلة للمراجعة حسب التغيرات في شروط البنك و في الحدود المقررة من طرف المنظمة الممثلة للبنوك و المؤسسات المالية.
1. 1. 4. تقع هذه المراجعة على الأقساط الغير مسددة و / أو الجزء الغير مستعمل بعد من القرض.
1. 1. 6. يتم إخطار المستدين (المستدينين) عن أي تغيير في نسبة الفوائد عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالاستلام.
1. 1. 5. 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 % سنوياً 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 :

$$(C) \times (T) \times (N) / 360$$

C: قسط التسديد الشهري
T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنوياً.
N: عدد أيام التأخير

٥٤٦, ٢٠١٥

عقد القرض

رقم:

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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جرّاء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء أجل التسديد المتفق عليها في هذا العقد. يكون الرهن حول الممتلك على الطبيعة المتواجد عليها، يتبع و يتعامل مع جميع المتعلقات الحالية و المستقبلية " المصرّح بها و الغير مصرّح بها "، استخداماته الفعلية و الفعالة، 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:

يصرّح 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - 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 : 900.00 دج.
 - الشريك بالدين / الوكيل: نسبة التغطية 100% . مبلغ المستحق الشهري: 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 للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazair) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أمّا عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إمّا على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إمّا على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو 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، مشمولاً بالفوائد الناتجة و المصاريف الأخرى.

يجب التصريح بأيّ 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 Djazair) 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 Djazair) على سبيل الإحلال.

8. 2 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 و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

8. 3 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و التي تكون نسبة القرض/قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40%، أن يكتتب (يكتتبوا) تأميناً ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري. (Société de Garantie du Crédit Immobilier).

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 الملقة على عاتقهما.
2. 10 يستطيع المقرض أن يقاضي كلا المستدينين في نفس الوقت أو كل على حدى على مجموع الدين دون أن يتحلى 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 يعدّ 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.

5. 10 يصرّح كلا المستدينين علنياً، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.
6. 10 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1. 11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

- يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:
 1. 1. 11 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 تمّ التصريح بها.
 1. 2. 11 إن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدينين.

عقد القرض

رقم:

11.2 التزامات المستدينين.

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

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

المادة 12: وقف الإستعمالات - التسديد المسبق.

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

- 12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
 - 12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
 - 12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
 - 12.4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أن هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
 - 12.5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدمة من طرف المستدين (المستدينين) 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.
 - 12.7 في حال إستعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.
 - 12.8 في حال عدم إستعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم إنتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالإستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض تطبيقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

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

المادة 14: القوة القاهرة.

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

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلاً عن حقوقه المتحصل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم إستغلال هذه الحقوق، أو إستغلالها إستغلالاً جزئياً 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.

عقد القرض

رقم:

إن أي تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر. يتم الاتفاق 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 بالاستلام أو عن طريق محضر، يردّ 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.
- 17.3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 الاتفاقية حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ إمضاءها.

3 2 جوان، 2014

حرر بالوادي ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

4

المستدين (المستدينين):

السيد(ة):
(مسبوقه بعبارة "القرئ و صدق عليه")



NEP

anque

قرض لشراء سكن لدى الخواص:

- ❖ طلب قرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك، ممضاة من طرف طالب القرض)
- ❖ نسخة من عقد الملكية مسجل ومشهر (في حال عدم وجود دفتر عقاري يرفق الملف بشهادة معاينة)
- ❖ شهادة سلبية للرهن
- ❖ بطاقة معلومات ممضاة من الطرفين
- ❖ تقرير معاينة وتقييم الملكية يعده مكتب دراسات معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك
- ❖ ← شهادة ميلاد أصلية رقم 12
- ❖ ← نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة
- ❖ ← شهادة عدم الخضوع للضريبة
- ❖ شهادة عائلية للحالة المدنية
- ❖ شهادة عمل
- ❖ بطاقة إقامة
- ❖ كشف الراتب لآخر شهر (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك)
- ❖ كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة
- ❖ نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء
- ❖ صك مشطوب

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري مصادق عليها.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق رقم ٢٥

عقد القرض
رقم: 14.000.000.000

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد، بصفته مدير الوكالة بالنيابة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة): المولود (ة) في: بالوادي، ولاية الوادي .
العنوان : حي باب الواد بلدية ودائرة الوادي ، ولاية الوادي
الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت. ورقم :
الصادرة عن دائرة الوادي، ولاية الوادي بتاريخ : 2008/10/22
متصرفا:
☐ لحسابه

☐ لحساب السيد (ة): المولود (ة) في :
(ابن، ابنة) : و: الساكن :
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم : ، بتاريخ :
المحرر أمام الأستاذ: موثق ب:

المسمى "المقرض"

المسمى "الشريك بالدين"

ملحق رقم 05

عقد قرض عقاري
رقم 9000/149

أ - شروط خاصة

قرض لشراء مسكن لدى الخاص

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:
السيد(ة): المولود(ة) في:
العنوان: حي باب الوادي بلدية و دائرة الوادي ولاية الوادي
و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في:
العنوان: بلدية: ولاية:
قرض عقاري بمبلغ: 6.680.000.00 دج (ستة ملايين وستة مئة وثمانون ألف دينار جزائري). يوفى عن طريق قسط
شهري على مدة: 276 شهر.
المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء مسكن لدى خاص، بحي باب الوادي بلدية الوادي ولاية
الوادي مجموعة ملكية: 199 ، قسم: 72 ذو مساحة: 225.00 م².
الممتلك العقاري المذكور أعلاه هو ملكية البائع السيد (ة) : ورثة
2013/1323 بتاريخ: 2013/09/05 المعد من طرف الأستاذ :
المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 25.000.00 دج، الذي يمثل مصاريف
دراسة و تسيير القرض.
3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).
المادة 4 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: 04.00 % سنويا.
المادة 5 : تعبئة القرض.

يعبأ القرض، موضوع هذا العقد دفعة واحدة.
تعبئة القرض مرتبطة بالاكنتاب المسبق لفائدة المقرض لتأمينات الإخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.
المادة 6 : مهلة تسديد القرض.

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 06 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).
المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 270 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 43.238.52 دج، 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: الوادي، تحت
رقم: 220140.00 ، باسم السيدة:

عقد قرض عقاري
رقم 00001409.....

المادة 8 : 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 9 : التأمينات.

- تأمين الوفاة – العجز التام و النهائي: يسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى كرديف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:
 - المستدين: الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 5.678.00 دج .
 - الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 000 دج.
- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.
- يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، يحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.
- التأمين ضد الكوارث الطبيعية: يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، تأميناً ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

حرر بالوادي ، يوم: 31 ديسمبر 2015
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك

مستدين (المستدينين):

سيدة (ة):
سبوقفة بعبارة "قرني و صدق عليه"

عقد القرض رقم: ومبلغه:

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 بقسمة 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 والإحتياط - بنك، البريدي أو الخزينة العمومية)، مفتوح لهذا الغرض من طرف المستدين (المستدينين) حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد. وفي هذا الإطار، يلتزم المستدين (المستدينين) بضمان تغطية مسبقة، كافية ومتوفرة في الحساب.

3.5 التسديد المسبق :

يمكن للمستدين (المستدينين) أن يسدد مسبقاً كل القرض الممنوح أو جزءاً 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.

6.1 الفوائد :

6.1.1 ينتج عن المبلغ المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.

6.1.2 تحدّد نسبة الفوائد، عند تاريخ الإمضاء، وفقاً للشروط الخاصة لهذا العقد.

6.1.3 نسبة الفوائد قابلة للمراجعة حسب التغيرات في شروط البنك و في الحدود المقررة من طرف المنظّمة الممثلة للبنوك و المؤسسات المالية.

تقع هذه المراجعة على الأقساط الغير مسددة و / أو الجزء الغير مستعمل بعد من القرض.

6.1.4 يتم إخطار المستدين (المستدينين) عن أي تغيير في نسبة الفوائد عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالإستلام.

6.1.5 في حال عدم الموافقة، يجب على المستدين (المستدينين) تسديد كامل المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

6.2 الفوائد عن التأخير - عقوبات التأخير

6.2.1 إن أي مبلغ مستحق في الأصل و/أو الفوائد الواجب قضاءها الخاصة بهذا القرض و الغير مدفوعة من طرف المستدين عند حلول الأجل، لأي سبب كان، سيتحمّل 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 % سنوياً كعقوبة تأخير.

6.2.2 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 :

$$\frac{(C) \times (T) \times (N)}{360}$$

360

C: قسط التسديد الشهري

T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنوياً.

N: عدد أيام التأخير

عقد القرض
رقم: 149

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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جزاء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء آجال التسديد المتفق عليها في هذا العقد.

يكون الزهن حول الممتلك على الطبيعة المتواجد عليها، يتبع و يتعامل مع جميع المتعلقات الحالية و المستقبلية " المصرح بها و الغير مصرح بها " ، استخداماته الفعلية و الفعالة، 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.

1.8 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) 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 الى غاية انقضاء الدين بالشروط التالية:

- تغطية الوفاء من باقي المبلغ المستحق السداد 100 %.
- تغطية الوفاء + الجز التام والنهائي 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد +20 % في حالة الوفاة جراء حادث 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 للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

عاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو دفعة واحدة عند انتهاء هذه المدة.

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

يجب التصريح بأيّ خسائر للمؤمن كتابيا وفقا للشروط المحددة في وثيقة الإعلام المتعلقة بالشروط العامة للعقد الجماعي
الموقع من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك لدى كارديف الجائر (Cardif El)

Djazair بعلم المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل).

كما يجب التحديد بأن مبلغ القرض وكذا مشتملاته و توابعه، لا يعتبر مسددا إلا إذا استوفاه المقرض من كارديف الجزائر (Cardif El Djazair) 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 يكتب (يكتبوا) عقد تأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تنازل لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك الذي يحل محله (محلهم) في التعويض و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

3.8 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و التي تكون نسب القرض/قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40%، أن يكتب (يكتبوا) تأمينا ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري.(Société de Garantie du Crédit Immobilier)

المادة 9: الضرائب، الحقوق و الرسوم.

يَحْمَلُ الْمُسْتَدِينُ (الْمُسْتَدِينِينَ) جَمِيعَ تَكَالِيفِ الضَّرَائِبِ، الْحَقُوقِ وَ الرُّسُومِ وَ الْمَبَالِغِ الْآخَرَى الْجَبَائِيَّةَ بِمَا فِيهَا حَقُوقُ الطَّابِعِ الْبَرِيدِيِّ وَ حَقُوقِ التَّسْجِيلِ الْمَوْجُودَةِ وَ الَّتِي يُمْكِنُ أَنْ تَوْجَدَ عِنْدَ الْإِمْضَاءِ وَ التَّنْفِيزِ أَوْ انْتِهَاءِ صِلَاحِيَةِ هَذَا الْعَقْدِ.

في حال ما إذا كانت المبالغ المتوجبة على المستدين (المستدينين) خالية من الضرائب، الحقوق و الرسوم و / أو استقطاعا 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.

10.1 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 الملقة على عاتقيهما.

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

3.10 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفى الشريك الآخر.

10.4 يَعدّ 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 يَتَّخَذ اتجاه ورثة المستدين.

5.10 يصرّح كلا المستدينين علنيًا، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.

6.10 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1.11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) المقرض ما يلي:

11.1.1 إن جميع المعلومات المعطاة للمقرض، في إطار هذا العقد، صحيحة وكاملة وأنهم 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 مدا خيل المستدينين.

رقم: ٥٠٠١٦٩

2.11 التزامات المستدين.

إلى حين استيفاء جميع المبالغ المستحقة من طرف المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، يلتزم المستدين (المستدينين) إتجاه 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.
- مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات – التسديد المسبق.

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

- 12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
- 12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
- 12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

12. 4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
12. 5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدّمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصّحة.
12. 6 في حال تدهور أو نقص في قيمة أيّ من الممتلكات المقدّمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.
12. 7 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصّة لهذا العقد.
12. 8 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد.
- يمكن للمقرض إنهاء عقد القرض و المطالبة بالتسديد الكلّي للقرض في حال حدوث أمر من الأمور السالفة الذّكر و هذا دون أن يحتجّ المستدين (المستدينين)، بأيّ سبب كان ، بعدم انتهاء أجل التسديد المحدّد في الشروط الخاصّة لهذا العقد.
- في حال حدوث أيّ من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأيّ طريقة مع إشعار بالاستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشّروط الخاصّة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض تطبيقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

في حال اضطرار المقرض، بغرض تحصيل قرضه، اللجوء إلى القضاء أو اتخاذ أي إجراء، يحق له الاستفادة، علاوة على الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، من تعويض شهري يساوي 2 % من مبلغ القرض الواجب تسديده و هذا بعد شهر ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء المتخذ.

يعطى هذا التعويض المقرض دون الرسوم، الأتعاب و المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتخذة.

المادة 14: القوة القاهرة.

إِنَّ أَيْ ظَرْفَ خَارِجٍ عَنْ إِرَادَةِ الطَّرْفَيْنِ، غَيْرِ مُتَوَقَّعٍ، لَا يَقْهَرُ وَلَا يَقَاوِمُ، يَحْدُثُ بَعْدَ تَارِيخِ دُخُولِ تَرْتِيبَاتِ هَذَا الْعَقْدِ حَيْزِ النَّفْذِ وَيُعِيقُ تَنْفِيزَهَا الْعَادِي يَعْذَرُ قَاهِرَةً.

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 متنازلاً عن حقوقه المتحصّل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم استغلال هذه الحقوق، أو استغلالها استغلالاً جزئياً أو مع تأخير أو أنّه استغل واحداً منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن.

لأجل تنفيذ هذه الاتفاقية وما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.

عقد القرض
رقم: ١٤٩

إِنْ أَيْ تَغْيِير لِعَاوِينَ أَحَدِ الطَّرَفَيْنِ يَجِبُ إِرسَالُهُ عَلَى الْفُورِ لِلطَّرَفِ الْآخَرِ. يَتِمُّ الْاِتِّفَاقُ عَلَى أَنَّ كُلَّ طَرَفٍ يَتَّصِلُ بِهِ فِي الْعِنَاوَةِ الْمَذْكُورِ أَعْلَاهُ، حَتَّى فِي حَالِ عَدَمِ الْإِخْطَارِ بِتَغْيِيرِ الْعِنَاوَانِ الْمَذْكُورِ أَعْلَاهُ. إِنْ كُلُّ إِشْعَارٍ يَبْعَثُ بِهِ لِأَيِّ سَبَبٍ كَانَ مِنْ الطَّرَفِ الْآخَرِ عَنْ طَرِيقٍ بَرِيدٍ مَسْجَلٍ مَعَ إِشْعَارٍ بِالْاِسْتِلَامِ أَوْ عَنْ طَرِيقِ مُحَضَّرٍ، يَرَدُّ غَيْرَ مُسْتَلَمٍ لِسَبَبٍ "غَيْرِ مُطْلُوبٍ" أَوْ "غَيْرِ سَاكِنٍ فِي الْعِنَاوَانِ الْمَذْكُورِ" أَوْ لِأَيِّ سَبَبٍ كَانَ، يَعْدُ صَحِيحًا.

المادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.

1.17 يطبق القانون الجزائري على هذا العقد.

17. 2 إنَّ أيَّ اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتمّ عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقرّ المحدّد في مقدّمة هذا العقد.

17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أنّ الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 أيّ تراجع، من الآن فصاعدا الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

المادة 18: الدخول حيز التنفيذ.

تدخل هذه الاتفاقية حيز التنفيذ ابتداءً من تاريخ إمضاءها.

حرر بالوادي يوم : 31 ديسمبر 2015
عدد النسخ الأصلية: خمسة نسخ

المقرض :-
الصندوق، الوطن، الله فيرو الاحتياط - بنك

المستدين:

مسبوقة بعبارة (قرء و صدق عليه)

السيد (٥):
الحائز (٥) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت. ورقم 365303
الصادرة عن دائرة الوادي، ولاية الوادي بتاريخ 2008/10

بقلمة بخصوص المبلغ المزمع (زيادة مبلغ)

FROM : DRBL SEC

FAX NO. : 025215473

20 Jul. 2017 10:51 P1

Changement de seuil



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

DIRECTION GENERALE

Origine : D.G.A / Crédit	Volet d'activité : Crédit aux particuliers	Texte modifié : Néant	Textes abrogés : DR n° 1289/2011 du 13/10/2011 DR n° 1413/2014 du 18/11/2014
Décision réglementaire N° 1413 / 2017	Objet : Fixation des nouveaux seuils d'engagements des comités de crédit (Agence, Réseau Siège et Central).	Classement année : 2017	Classement rubrique : 04
Date de signature : 19 JUN 2017	Entrée en vigueur : 19 JUN 2017	Nombre de pages : 3/3	Visa D.O.M.Q. ckmy

Le Président Directeur Général,

Vu les statuts de la CNEP-Banque du 27 juillet 1997, modifiés et complétés par l'acte administratif n° 131 du 25 mai 2016 ;

Vu la résolution n° 01 du procès-verbal du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque portant élection de Monsieur Rachid METREF en qualité de Président du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque ;

Vu la résolution n° 02 du procès-verbal du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque portant nomination de Monsieur Rachid METREF en qualité de Directeur Général de la CNEP-Banque ;

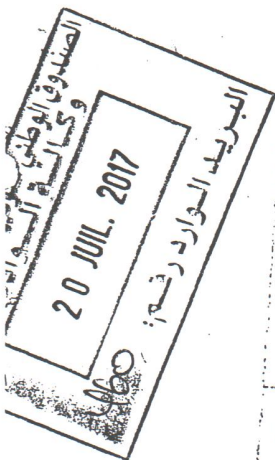
Vu la résolution n° 03 du procès-verbal du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque conférant à Monsieur Rachid METREF, Président Directeur Général de la CNEP-Banque, l'ensemble des pouvoirs à l'effet d'agir au nom et pour le compte de la CNEP-Banque ;

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 prêts aux particuliers ;

Vu la décision réglementaire n° 1025/2006 du 03 janvier 2006 portant création d'un Comité de Crédit Siège et modification de l'organisation et la composition du Comité Central de Crédit ;

ckmy

1/3



FROM : DEPT FINANCEMENT

FAX NO. : 029255535

20 Jul. 2017 15:55

P3

FROM : DREL SEC

FAX NO. : 025215479

20 Jul. 2017 10:52

P2

Vu la décision réglementaire n°1135/2008 du 1^{er} avril 2008 portant modification des attributions des comités de crédit Siège et Central ;

Vu la décision réglementaire n°1193/2009 du 07 avril 2009 portant organisation, composition et missions du comité de crédit « Agence et Réseau ;

Vu la décision réglementaire n°1289/2011 du 13 octobre 2011 portant révision des seuils d'engagements des comités de crédit (Agences, Réseaux et Siège) ;

Vu la décision réglementaire n°1413/2014 du 18 novembre 2014 portant plafonnement du montant de crédit hypothécaire aux particuliers ;

Vu la décision réglementaire n°1471/2016 du 28 juillet 2016 portant modification de la composition du Comité Central de Crédit ;

DECIDE

Article 1 : Objet.

La présente décision réglementaire a pour objet de fixer les nouveaux seuils d'engagements des différents comités de crédit (Agence, Réseau, Siège et Central) en matière de crédit aux particuliers.

Article 2 : Seuils d'engagements des comités de crédit.

Les seuils d'engagements des comités de crédits concernant les crédits aux particuliers sont fixés comme suit :

Comité de crédit	Seuils d'engagements
Agence (C.C.A)	Montant maximum de crédit : Cinq millions de dinars (5.000.000,00 DA).
Réseau (C.C.R)	Montant maximum de crédit : Vingt millions de dinars (20.000.000,00 DA).
Siège (C.C.S)	Montant maximum crédit : Soixante-dix millions de dinars (70.000.000,00 DA), quel que soit le ratio prêt/valeur garantie (RPV). Montant de crédit compris entre Soixante-dix millions de dinars (70.000.000,00 DA) et cent millions de dinars (100.000.000,00 DA), lorsque le ratio prêt/valeur garantie (RPV) est inférieur ou égal à 70%.
Central (C.C.C)	Montant de crédit supérieur à cent millions de dinars (100.000.000,00 DA).

Article 3 : Dispositions particulières.

Les modalités de contrôle des crédits aux particuliers demeurent régies par la décision réglementaire n° 1217/2009 du 12/07/2009 portant contrôle des crédits aux particuliers.

Article 4 : Dispositions abrogées.

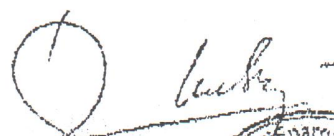
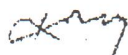
La présente décision réglementaire annule et remplace les décisions réglementaires n° 1289/2011 du 13 octobre 2011 et n° 1413/2014 du 18/11/2014, susvisées.

Article 4 : Application.

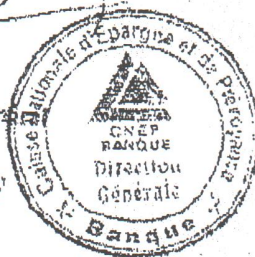
Messieurs le Secrétaire Général, les Directeurs Généraux Adjoints, les Directeurs Centraux, les Directeurs de Réseaux et les Directeurs d'Agences sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente décision réglementaire.

Article 5 : Prise d'effet.

La présente décision réglementaire prend effet à la date de sa signature.


Le Président Directeur Général

Rachid METREF



Reseau : GHARDAIA
Structure : 560 EL OUED

Date d'effet :

Fiche Technique Crédit v 13.10.00

PRET

Catégorie de prêt : Construction d'une habitation individuelle

Formule 'Jeune'

Devis estimatif : 2 900 000,00 DA

Valeur du bien garantie : 5 000 000,00 DA

Type de prêt : Initial

OBJET DU PRET

LOGEMENT

TERRAIN

Promoteur : LUI MEME
Site : SAHABANE MIH OUENSA ELOUE
Typologie :
Surface : 291,25 m²
Coût : 000 000,00 DA

Objet du permis :
Site :
Surface : 0,00 m²
Coût : 0,00 DA

POSTULANT

Nom et prénoms :
Date de naissance : (32 Ans)
Lieu de naissance : EL OUED
Qualité professionnelle : Salarié
Profession : FONCTIONNAIRE
Employeur : DIRECTION DE L'EDUCATION

Lieu de résidence : National
Revenu mensuel : 47 682,00

Capacité de remboursement : 19 072,80 DA

CODEBITEUR

Nom et prénoms :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Qualité professionnelle :
Profession :
Employeur :

Lieu de résidence :
Revenu mensuel : 0,00

Capacité de remboursement : 0,00 DA

CAUTION

Lien de parenté :
Nom et prénoms :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Profession :
Employeur :

Revenu mensuel : 0,00 DA

Montant de la caution : 0,00 DA

CAPACITE DE REMBOURSEMENT

Total capacité de remboursement : 19 072,80 DA

ASSURANCE (CARDI)

POSTULANT

CODEBITEUR DU CAUTION

-Formule simple (Décès seul)

ASSURANCE (SGCI)

Montant de la prime : 18 427,50 DA

PAI DE CREDIT

Montant du Credit initial : Adresse :

à la date de : Situation de remboursement :

à la date de : Comportement :

Montant des impayés :

INTERETS ACCUS

Livrets d'épargne L.E.L.				C. P. T.				Livrets d'épargne L.E.P.				Cessions			
Date ouver		Montant		Date souss		Montant		Date ouver		Montant		Date ouver		Montant	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00															



SOCIETE DE GARANTIE DU CREDIT IMMOBILIER (SPA au capital de 2 000 000 000 DA)

Numéro Police : 14-4-.....

POLICE D'ASSURANCE POUR CREDIT IMMOBILIER AUX PARTICULIERS

I. RENSEIGNEMENTS SUR LE BENEFICIAIRE (LA BANQUE)

(BANQUE) : 011
(CODE AGENCE) : 560
(NOM & ADRESSE AGENCE) : Cité 400 Logts El oued W / El oued
Téléphone : Fax : Mail :

II. RENSEIGNEMENTS SUR LE CREDIT ASSURE

MONTANT DU CREDIT : 2.100.000,00 DA
MENSUALITE : 12.918,99 DA

Durée du crédit : 456 Mois
Montant de l'aide CNL : 0 DA
Crédit Bonifié : Non

L'ASSURE (EMPRUNTEUR)

NOM & PRENOM :
NOM DE JEUNE FILLE :
DATE DE NAISSANCE :
PROFESSION : SALARIE
POSTE OCCUPE : Enseignant
EMPLOYEUR : La Direction de L'Eduction W.El-Oued
REVENU MENSUEL NET : 47.682,00 DA
Numéro du RI : 111 560 14000

CO-EMPRUNTEUR/CAUTION

NOM & PRENOM : /
NOM DE JEUNE FILLE : /
DATE DE NAISSANCE : /
PROFESSION : SALARIE
POSTE OCCUPE : /
EMPLOYEUR : /
REVENU MENSUEL NET : / DA

III. RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT ASSURE

ADRESSE COMPLETE DU BIEN HYPOTHEQUE : SAHABANE COMMUNE MIH OUENSA W.ELOUED

Objet du crédit	Crédit complémentaire	Valeur du Bien	Type du Bien	Etat du Bien
CONSTRUCTION	NON	5.000.000,00 DA	INDIVIDUEL	NEUF

ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (la Banque)

Je soussigné, Monsieur, Madame

, déclare :

Date et signature du bénéficiaire

- 1) Que les informations reprises plus haut et relatives au crédit immobilier, obj de la présente police, sont conformes et exactes.
- 2) Que les ratios ci-après sont calculés conformément aux conditions requises pour l'obtention de la garantie SGCI :
-RPV= (MONTANT DU CREDIT/VALEUR DU BIEN) * 100= 42 %
-REVENU TOTAL = (REVENU EMPRUNTEUR + REVENU CO-EMPRUNTEUR)
47.682,00 DA
- REL = (MENSUALITE / REVENU TOTAL)* 100 = 27 %
- 3) Que le Montant de la prime (TTC) est de : 18.427,50 DA

ENGAGEMENT DE L'ASSURE (L'Emprunteur)

Je soussigné Monsieur (Madame, Mademoiselle) : Bénéficiaire du crédit, déclare avoir pris connaissance des conditions générales de l'assurance insolvabilité

Date et signature de l'assuré

DECISION DE L'ASSUREUR (S.G.C.I)

La SGCI notifie son accord pour la garantie du crédit susmentionné, sous réserve du paiement de la prime d'assurance d'un montant de : DA dans un délai maximum de 60 jours.

Date et signature de l'Assureur (S.G.C.I)

Handwritten signature

أ - شروط خاصة

قرض لبناء مسكن

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:

السيد(ة): المولود(ة)

العنوان:

و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في: ب:

العنوان: بلدية: ولاية:

قرض عقاري بمبلغ: دج يوفى عن طريق قسط شهري على مدة: شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه لتمويل بناء مسكن يقع بلدية دائرة ولاية ، ذات مساحة: م2. بموجب رخصة البناء رقم: الصادرة عن بلدية: دائرة بتاريخ: تعود ملكية الأرض إلى المستدين (المستدينين) بموجب عقد رقم: ، محرر من طرف بتاريخ: ، المشهر بالمحافظة العقارية: بتاريخ: تحت رقم: .. ، حجم:

المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 15.000,00 دج، الذي يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.

3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 4 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية ب: 06,50 % سنويا.

المادة 5: تعبئة القرض.

يعبأ القرض ، موضوع هذا العقد، حسب الترتيبات التالية:

- الدفعة الأولى 50 % بمبلغ: دج.

- الدفعة الثانية 50 % بمبلغ : دج

تعبئة الدفعة الأولى مرتبطة ب :

بتقرير فتح الورشة والتقييم ، أما الدفعة الثانية بتقرير تقدم الأشغال الذي يحرّره خبير عقاري معيّن من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك الذي يؤكد انجاز أشغال بناء المسكن المذكور في المادة 2 أعلاه .

تعبئة القرض مرتبطة ب:

1- تحصيل رهن من الدرجة الأولى للممتلك المذكور في المادة 8 أدناه.

2- التأمين المسبق لفائدة المقرض لتغطية الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

المادة 6 : مهلة تسديد القرض.

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

المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على ... دفعات شهرية ثابتة تقدّر ب: دج، 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 ، تحت رقم: ، باسم السيد:

المادة 8 : الضمانات.

***/الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك**

وكالة الوادي

الهاتف: 032.14.11.52

**** قرض لبناء مسكن عائلي ****

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية.
- شهادة سلبية الرهن (تستخرج من المحافظة العقارية).
- التقويم الهندسي لأشغال البناء (عند مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك).
- نسخة من رخصة البناء.
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل.
- بطاقة إقامة.
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

■ ملاحظة: إحضار جميع الوثائق الأصلية ضروري عند تقديم الملف

ملف، رقم 01

عقد قرض عقاري
رقم

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر « CNEP-Banque »، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة ، الجزائر.
- ممثل بالسيد ، بصفته مدير الوكالة ، الكائنة ب: بحي ، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة ،

و:

السيد(ة): المولد(ة)
العنوان:
الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة
الصادرة بتاريخ: في: دائرة

متصرفا:

☐ لحسابه

☐ لحساب السيد(ة) المولد(ة) في:
(ابن، ابنة): و : ، الساكن ب:
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم .../.....، بتاريخ:
المحرر أمام

المسمى "المقترض"

من جهة أخرى،

الرهن: لضمان تسديد القرض المتفق عليه و الفوائد، الرسوم و التكاليف، العمولات و الضرائب، يوافق المستدين (المستدينين) على تخصيص رهن من الدرجة الأولى على قطعة الأرض المشار إليها في المادة 2 أعلاه و كذا البناء المزمع تشييده، 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 9 : 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، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

○ المستدين: الحصّة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: دج .

○ الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصّة النسبية المؤمنة: 100 % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضدّ الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، مهما كانت نسبة القرض / قيمة الممتلك .

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، بحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

- التأمين ضدّ الكوارث الطبيعية: بمجرد استكمال البناء، يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، تأميناً ضدّ مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

حرّرب... ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة

المقرض :
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك

المستدين:
مسبوقة بعبارة (قرأ و صدّق عليه)

السيد(ة):
البطاقة الشخصية (ب.ت.و) (ر.س) رقم .
الصادرة عن.....

ب- الشروط العامة

11.2 التزامات المستدينين.

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

- الممتلكات المقدّمة كضمان في إطار هذا العقد كما هو منصوص عليها في الشروط الخاصة.
- مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات – التسديد المسبق.

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

- 12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
 - 12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
 - 12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
 - 12.4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
 - 12.5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدّمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصّحة.
 - 12.6 في حال تدهور أو نقص في قيمة أي من الممتلكات المقدّمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.
 - 12.7 في حال إستعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.
 - 12.8 في حال عدم إستعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم إنتهاء أجل التسديد المحدّد في الشروط الخاصة لهذا العقد. في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالإستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض طبقا لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

في حال إضطرار المقرض، بغرض تحصيل قرضه، اللجوء إلى القضاء أو إتخاذ أي إجراء، يحق له الاستفادة، علاوة على الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، من تعويض شهري يساوي 2 % من مبلغ القرض الواجب تسديده و هذا بعد شهر ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء المتخذ.

يعطى هذا التعويض للمقرض دون الرسوم، الأتعاب و المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتخذة.

المادة 14: القوّة القاهرة.

إنّ أي ظرف خارج عن إرادة الطّرفين، غير متوقّع، لا يقهر و لا يقاوم، يحدث بعد تاريخ دخول ترتيبات هذا العقد حيّز التنفيذ و يعيق تنفيذها العادي يعدّ قوّة القاهرة.

إنّ أي طرف يتعرض لقوّة القاهرة يجب أن يخطر الطرف الآخر كتابيا في أجل 15 يوم من تاريخ وقوعها.

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلا عن حقوقه المتحصّل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم إستغلال هذه الحقوق، أو إستغلالها إستغلالا جزئيا أو مع تأخير أو أنّه إستغلّ واحدا منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن.

لأجل تنفيذ هذه الإتفاقية و ما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.

إنّ أيّ تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر.

يتمّ الإتفاق على أنّ كل طرف يتّصل به في العنوان المذكور أعلاه، حتّى في حال عدم الإخطار بتغيير العنوان المذكور أعلاه. إن كل إشعار يبعث به لأيّ سبب كان من الطرف الآخر عن طريق بريد مسجّل مع إشعار بالإستلام أو عن طريق محضر، يردّ غير مستلم لسبب "غير مطلوب" أو "غير ساكن في العنوان المذكور" أو لأيّ سبب كان، يعدّ صحيحاً.

المادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.

17. 1 يطبّق القانون الجزائري على هذا العقد.
17. 2 إنّ أيّ اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتمّ عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقرّ المحدّد في مقدّمة هذا العقد.
17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أنّ الاختصاص القضائي لا يعيق حقّ المقرض في البحث أو التحصّل على إجراءات تحفظية أمام أيّ محكمة قبل و بعد و خلال أو في حالة غياب إجراء قانوني.
17. 4 يوافق المستدين (المستدينين)، دون أيّ تراجع، من الآن فصاعداً الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

المادة 18: الدخول حيّز التنفيذ.

تدخل هذه الاتفاقية حيّز التنفيذ ابتداءً من تاريخ إمضاءها.

حرّرب.....، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك

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

السيد(ة):
البطاقة الشخصية (ب.ت.و) (ر.س) رقم
الصادرة عن:

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك

وكالة الوادي

الهاتف: 032.14.11.52

** قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي / ترقوي مدعم **

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- قرار المنح.
- قرار إعانة الدولة C.N.L.
- التقويم الهندسي لأشغال البناء (عند مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل .
- بطاقة إقامة
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري مصادق عليها.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق رقم 2

عقد القرض
رقم: 0000/1607

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد
كامل السلطة بهذا الصدد،
بصفته مدير الوكالة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة):
العنوان: حي المنظر الجميل بلدية الوادي، ولاية الوادي
الحائز(ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت.و رقم: 7
الصادرة عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2006/10/16
متصرفا:
☐ لحسابه

☐ لحساب السيد(ة): المولود(ة) في:
(ابن، ابنة): و: الساكن:
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: ، بتاريخ:
المحرر أمام الأستاذ: موثق ب:

المسمى "المقرض"

المسمى "الشريك بالدين"

ملحق رقم 2

عقد قرض عقاري
رقم

ب - شروط خاصة

قرض مخفض لشراء مسكن فردي حسب صيغة بيع على التصاميم
(للمستفيد من الإعانة لاقتناء مسكن)

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:

السيد(ة) : المولود(ة) في: بالوادي

العنوان حي الرمال الوادي ولاية الوادي

و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في: بـ:/...../.....

العنوان: بلدية:/..... ولاية:/.....

قرض عقاري بمبلغ: 1.750.000.00 دج (مليون و سبعة مائة وخمسون ألف دينار جزائري) يوفى عن طريق قسط شهري على مدة: 360 شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء مسكن حسب صيغة بيع فوق مخطط لدى المقاول العقاري شركة الأشغال الصحراوية للترقية العقارية بمشروع سكن تساهمي بحي الشط، الوادي. ، و المتكون من: سكن نصف جماعي رقم: العمارة الجناح () القطعة طابق أول يسار ذو مساحة إجمالية قدرها: 77.71 م².

المادة 3 : إعانة الدولة لاقتناء مسكن .

إن مبلغ الإعانة الممنوح من طرف الدولة من أجل لاقتناء مسكن. يأتي بالإضافة إلي مبلغ القرض المشار إليه في المادة 01 أعلاه. فيما يخص رأس المال سيتم ضمانه برهن من الدرجة الأولى كما هو محدد في المادة 09 أدناه. في حال ما إذا تم التنفيذ على الضمان. يقوم المقرض. وذلك قبل كل دائن. بتحصيل المبالغ المستحقة. يستخدم مبلغ الإعانة وفقا للكميات المحددة من طرف الصندوق الوطني للسكن . لا يمكن للمقرض (المقترضين) الاحتجاج لدى المقرض و بدون استثناء. أيا كان نوعه. فيما يخص منح. تعبئة و استخدام هذه الإعانة.

المادة 4 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 15.000.00 دج، الذي يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.

3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 5 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: 1.00 % سنويا.

المادة 6 : تعبئة القرض.

يعبأ القرض، موضوع هذا العقد، حسب (*):

- دفعات عديدة حسب الترتيبات المحددة في العقد التوثيقي للبيع على التصاميم . *
- دفعة واحدة، عندما تكون نسبة تقدّم الأشغال تعادل أو تفوق 90 %.

تعبئة القرض مرتبطة بالتسجيل المسبق لفائدة المقرض لوثائق تأمين تغطي الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله. (*): ضع العلامة في الإطار الملائم.

المادة 7 : مهلة تسديد القرض.

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 36 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).

المادة 8 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 324 دفعات شهرية ثابتة تقدّر بـ: 6.812.53 دج، شاملة لقسط التأمين.

عقد القرض

رقم:

ب- الشروط العامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) قرض عقاري حسب الأجل و الشروط المذكورة أسفله. تحدد غاية، مبلغ و مدة القرض حسب الشروط الخاصة التابعة لهذا العقد.

المادة 2 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

2. 1 يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.

2. 2 يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام.

تحتسب عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير معبأ من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض.

تحتسب عمولة الالتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم الستين (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 الالتزام 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 (المستدينين) 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 لتوسيع أو تغطية مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء
- قرض لشراء مسكن لدى الخاص
- قرض لشراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لبناء مسكن في إطار تعاونية عقارية

المادة 5 : تسديد القرض.

1.5 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.

تنتقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.

تنتج عن الدفعات المستعملة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء 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.

عقد القرض

رقم:.....

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 بقسمة 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 والإحتياط - بنك، البريدي أو الخزينة العمومية)، مفتوح لهذا الغرض من طرف المستدين (المستدينين) حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد. وفي هذا الإطار، يلتزم المستدين (المستدينين) بضمان تغطية مسبقة، كافية و متوفرة في الحساب.

3.5 التسديد المسبق :

يمكن للمستدين (المستدينين) أن يسدد مسبقاً كل القرض الممنوح أو جزءاً 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.

6.1 الفوائد :

6.1.1 ينتج عن المبلغ المقترض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.

6.1.2 تحدّد نسبة الفوائد، عند تاريخ الإمضاء، وفقاً للشروط الخاصة لهذا العقد.

6.1.3 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.

6.1.4 يتم إخطار المستدين (المستدينين) عن أي تغيير في نسبة الفوائد عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالإستلام.

6.1.5 في حال عدم الموافقة، يجب على المستدين (المستدينين) تسديد كامل المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

6.2 الفوائد عن التأخير - عقوبات التأخير

6.2.1 إن أي مبلغ مستحق في الأصل و/أو الفوائد الواجب قضاءها الخاصة بهذا القرض و الغير مدفوعة من طرف المستدين عند حلول الأجل، 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 % سنوياً كعقوبة تأخير.

6.2.2 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 :

$$(C) \times (T) \times (N)$$

360

C: قسط التسديد الشهري

T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنوياً.

N: عدد أيام التأخير

عقد القرض

رقم:.....

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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جزاء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء آجال 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 الفعالة، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) 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:

- تغطية الوفاء من باقي المبلغ المستحق السداد 100 %.
- تغطية الوفاة + العجز التام و النهائي 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد + 20 % في حالة الوفاة جراء حادث

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 للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو 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 الاحتياط - بنك لدى كارديف الجزائر (Cardif El)

Djazaïr يعلم 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.

عقد القرض رقم:.....

8. 2 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 و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

8. 3 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و التي تكون نسبة القرض/قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40%، أن يكتتب (يكتتبوا) تأميناً ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري. (Société de Garantie du Crédit Immobilier)

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.

10. 1 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 عاتقهما.
10. 2 يستطيع المقرض أن يقاضي كلا المستدينين في نفس الوقت أو كل على حدى على مجموع الدين دون أن يتحلى الشريك بالدين بإمكانية المناقشة. المتابعات القضائية ضد أحد المستدينين لا تمنع المقرض من ملاحقة الشريك الآخر.
10. 3 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفي الشريك الآخر.

10. 4 يعدّ 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.

10. 5 يصرّح كلا المستدينين علنياً، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.
10. 6 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1.11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

- 1.11. 1 يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:
 - 1.11. 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 تمّ التصريح بها.
 - 1.11. 2 إن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدينين.

عقد قرض عقاري

رقم

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: وكالة الوادي، تحت رقم: 140.00، 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 و كذا توسيعه أو تعليته، 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 كريدف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

○ المستدين: الحصّة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري 647.50 .

○ الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصّة النسبية المؤمنة: % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضدّ الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، بحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري

- التأمين ضدّ الكوارث الطبيعية: يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً ضدّ مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

حرر بالوادي يوم :
عدد النسخ الأصلية: خمسة نسخ 20 ماي 2015

المقرض :

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

المستدين:

مسبوقه بعبارة (قرأ و صدق عليه)

السيد(ة):

الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت.و رقم :
الصادرة عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ :

عقد القرض

رقم:.....

11. 2 التزامات المستدينين.

إلى حين استيفاء جميع المبالغ المستحقة من طرف المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، يلتزم المستدين (المستدينين) إتجاه 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.
- مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات – التسديد المسبق.

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

1. 12 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
 2. 12 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
 3. 12 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
 4. 12 إبداء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
 5. 12 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصحة.
 6. 12 في حال تدهور أو نقص في قيمة أي من الممتلكات المقدمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.
 7. 12 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.
 8. 12 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم انتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالاستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض تطبيقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

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

المادة 14: القوة القاهرة.

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

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلاً عن حقوقه المتحصّل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم استغلال هذه الحقوق، أو استغلالها إستغلالاً جزئياً أو مع تأخير أو أنه أستغل واحدا منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن.

لأجل تنفيذ هذه الاتفاقية و ما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.

عقد القرض

رقم:.....

إن أي تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر.
يتم الاتفاق 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 بالاستلام أو عن طريق محضر، يردّ غير مستلم لسبب "غير مطلوب" أو "غير ساكن في العنوان المذكور" أو لأي سبب كان، يعدّ صحيحاً.

لمادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.

17. 1 يطبق القانون الجزائري على هذا العقد.
17. 2 إن أي اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتمّ عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المحدد في مقدّمة هذا العقد.
17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 فصاعداً الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

لمادة 18: الدخول حيّز التنفيذ.

دخل هذه الاتفاقية حيّز التنفيذ ابتداءً من تاريخ إمضاءها.

حرر بالوادي يوم : 28 ماي 2015
عدد النسخ الأصلية: خمسة نسخ

المقرض :
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك
شماره الحساب 2015

مستدين:
سبوقه بعبارة (قرء و صدق عليه)

سيد(ة):
حانز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت. ورقم :
سادرة عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ :

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك

وكالة الوادي

الهاتف: 032.14.11.52

** قرض لترميم مسكن **

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية.
- شهادة سلبية الرهن (تستخرج من المحافظة العقارية).
- التقييم الهندسي للأشغال (عند مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).
- رخصة ترميم (تستخرج من البلدية محل الإقامة).
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل .
- بطاقة إقامة.
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري مصادق عليها.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق رقم 03

عقد القرض
رقم: 1138

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد، بصفته مدير الوكالة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة): المولود(ة) في: بالرباح ولاية الوادي

العنوان: حي العواشير الرباح ولاية الوادي.

الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ر.س رقم :
الصادرة بتاريخ: 2012/03/20 في: دائرة الرباح ولاية الوادي.

متصرفا:

☐ لحسابه

☐ لحساب السيد: المولود (ة) في: *****

(ابن، ابنة): ***** و: *****

السكن ب: *****

استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: *****، بتاريخ: *****

المحرر أمام الأستاذ: ***** م وثق *****

لمسمى "المقرض"

من جهة أخرى،

ملحق رقم 03

عقد قرض عقاري رقم

أ - شروط خاصة

قرض تهيئة مسكن

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:
السيد(ة): المولود(ة) في: 1967/10/03 بالرباح ولاية الوادي
العنوان: حي العواشير الرباح ولاية الوادي
قرض عقاري بمبلغ: 800.000,00 دج (ثمانية مائة ألف دينار جزائري دينار جزائري) يوقى عن طريق قسط شهري على
مدة: 288 شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه لتمويل تهيئة مسكن، المتمثل في: مسكن كائن بحي العواشير الرباح بلدية الوادي ولاية الوادي ، ذو مساحة: 383.40 م². بموجب رخصة ترميم رقم: 2013/002 الصادرة بتاريخ: 2013/01/16 عن بلدية: الرباح دائرة الرباح ولاية الوادي.
تعود ملكية المسكن المذكور أعلاه إلى المستدين (المستدينين)، بموجب عقد هبة رقم : 2011/106 المعد من طرف الأستاذ: بالمغیر ولاية الوادي في تاريخ 2011/02/20، والم شهر بتاريخ 2011/02/21 تحت رقم 102 حجم 199 .

المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 10.000,00 دج، الذي يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.

3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 4 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية ب: 06.50 % سنويا.

المادة 5 : تعبئة القرض.

يعبأ القرض دفعة واحدة 100 %، موضوع هذا العقد حسب الترتيبات التالية :
- الدفعة 100 % بمبلغ 800.000,00 دج.

تعبئة الدفعتين الثانية و الثالث مرتبطة بتقرير الزيارة والتقييم الذي يحرره خبير عقاري معين من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك الذي يؤكد الاستعمال الفعلي للدفعة (الدفعات) السابقة في أشغال تهيئة المسكن المذكور في المادة 2 أعلاه.
تعبئة القرض مرتبطة ب:

1- تحصيل رهن من الدرجة الأولى للممتلك المذكور في المادة 8 أدناه.

2- التأمين المسبق لفائدة المقرض لتغطية الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

عقد القرض

رقم:.....

ب- الشروط العامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) قرض عقاري حسب الأجل و الشروط المذكورة أسفله.
تحدد غاية، مبلغ و مدة القرض حسب الشروط الخاصة التابعة لهذا العقد.

المادة 2 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

1. يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.
2. يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام.
تحتسب عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير معبأ من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض.
تحتسب عمولة الالتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم الستين (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 الالتزام 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 (المستدينين) 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 لتوسيع أو تغطية مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء
- قرض لشراء مسكن لدى الخاص
- قرض لشراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لبناء مسكن في إطار تعاونية عقارية

المادة 5 : تسديد القرض.

1.5 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.
تنتقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.

عقد قرض عقاري رقم

المادة 6 : مهلة تسديد القرض.

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

المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 282 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 5.974,95 دج، 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: الوادي ، تحت رقم: 220140.00، باسم السيد :

المادة 8 : 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 و كذا توسيعه أو تعليته، 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 9 : 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، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

○ المستدين: الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 364.50 دج .

○ الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤمنة: % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، بحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

- التأمين ضد الكوارث الطبيعية: يكتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

عقد القرض

رقم:

تنتج عن الدفعات المستعجلة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء 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.

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 بقسمة 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 والإحتياط - 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 المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.
2. 1. 6 تحدّد 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 بالإستلام.
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 الأجال، 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.

عقد القرض

رقم:.....

6. 2. 2 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 : $(C) X (T) X (N)$ / 360

C: قسط التسديد الشهري

T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنويا.

N: 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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جراء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء آجال 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 الفعالة، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - 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:

- تغطية الوفاة فقط : 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد.
- تغطية الوفاة + العجز التام و النهائي : 100% من باقي المبلغ المستحق السداد + 20% في حالة الوفاة جراء حادث.

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 مجمل القرض الممنوح.

خلال مدة مهلة للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

عقد القرض

رقم:

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو 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.

8.2 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 و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

8.3 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و مهما كانت نسبة القرض/قيمة الممتلك، أن يكتتب (يكتتبوا) تأمينا ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري (Société de Garantie du Crédit Immobilier).

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.

10.1 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 عاتقهما.

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

عقد القرض رقم:.....

10.3 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفي الشريك الآخر.

10.4 يعدّ 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.

10.5 يصرّح كلا المستدينين علنيًا، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.

10.6 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1.11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:

1.11.1 إنّ 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 تمّ التصريح بها.

1.11.2 إنّ الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدينين.

2.11 التزامات المستدينين.

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

- الممتلكات المقدّمة كضمان في إطار هذا العقد كما هو منصوص عليها في الشروط الخاصة.
- مداخليه الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات - التسديد المسبق.

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

12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.

12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.

12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أيّ من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

12.4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.

12.5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدّمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصّحة.

عقد القرض

رقم:.....

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

12. 7 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.

12. 8 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم إنتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.

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

المادة 13: الشرط الجزائي.

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

المادة 14: القوة القاهرة.

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

المادة 15: عدم النازل.

لن يعتبر المقرض متنازلا عن حقوقه المتحصل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم إستغلال هذه الحقوق، أو إستغلالها 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.

عقد القرض رقم:

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.

17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 الاتفاقية حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ إمضاءها.

06 مارس 2013

حرر بالوادي ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق ، الوكيل "توفير الاحتياط - بنك"

المستدين (المستدينين):

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

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

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك

وكالة الوادي - الهاتف: 032.14.11.52

** قرض لشراء قطعة أرض **

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية.
- شهادة سلبية الرهن (تستخرج من المحافظة العقارية).
- شهادة قسيمة.
- بطاقة معلومات ممضاة من الطرفين.
- تقرير الخبير العقاري المعتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.
- ← شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- ← نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- ← شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل .
- بطاقة إقامة
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي.
- كشف حساب لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

✓ بالنسبة للتجار والحرفيين:

- نسخة من السجل التجاري.
- النسخة الأصلية للإنذار الجبائي للسنة الأخيرة.
- شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).

✓ بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:

- شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
- نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق 04

عقد القرض
رقم: 142/2008

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد: بصفته مدير الوكالة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة): المولود(ة) في: بلدية المغير ولاية الوادي
العنوان: بلدية المغير ولاية الوادي
الحائز(ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ببت ورقم:
الصادرة عن دائرة المغير ولاية الوادي بتاريخ: 2008/06/18.
متصرفا:
☐ لحسابه
☐ لحساب السيد(ة): المولود(ة) في:
(ابن، ابنة): و: الساكن
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: بتاريخ:
المحرر أمام الأستاذة: فتيحة رحمانى. موثق بالوادي ولاية الوادي.

المسمى "المقرض"

المسمى "الشريك بالدين"

ملحق 42

عقد قرض عقاري
رقم

أ - شروط خاصة

قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:
السيد(ة):
العنوان: بلدية المغير ولاية الوادي
و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في: ب:
العنوان: بلدية: ولاية:
قرض عقاري بمبلغ: 1.800.000.00 دج (مليون و ثمان مئة ألف دينار جزائري) يوقى عن طريق قسط شهري
على مدة: 360 شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.
يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء قطعة أرض صالحة للبناء بتخصيص 360 بحى المنطقة
الحضرية السكني الجديدة حصة رقم 154 بلدية المغير ولاية الوادي ، ذات مساحة: 195.00 م².

المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.
3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ : 15.000.00 دج، الذي يمثل مصاريف
دراسة و تسيير القرض.
3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 4 : الفوائد.
تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: 6.50 % سنويا.

المادة 5 : تعبئة القرض.
يعبأ القرض، موضوع هذا العقد دفعة واحدة.
تعبئة القرض مرتبطة بالاكتتاب المسبق لفائدة المقرض لتأمينات الإخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

المادة 6 : مهلة تسديد القرض.
تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 12 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).

المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.
يستهلك القرض على 348 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 12.315.85 دج، 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 الوادي ، تحت
رقم: 220140، باسم السيد:

م. ح. م. 04

عقد قرض عقاري رقم

المادة 8 : 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 قطعة الأرض المشار إليها 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 9 : التأمينات.

- تأمين الوفاة - العجز التام و النهائي: يسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى كرديف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميننا يغطي الأخطار المذكورة سابقا مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

- المستدين: الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 810.00 دج .
- الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤمنة: % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، يحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

23 جوان 2014

حرر بالوادي ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

المستدين (المستدينين):

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

٥٩٣١٠

عقد القرض

رقم:

ب- الشروط العامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) 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 الالتزام.

1. يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.
2. يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام. تحسب عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير معبأ من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض. تحسب عمولة الالتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم الستين (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 الالتزام 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 (المستدينين) 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 لتوسيع أو تلبية مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء
- قرض لشراء مسكن لدى الخاص
- قرض لشراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لبناء مسكن في إطار تعاونية عقارية

المادة 5 : تسديد القرض.

1.5 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.

تنتقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. تنتج عن الدفعات المستعملة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء 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.

09/08/2010

عقد القرض

رقم:

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

3. التسديد المسبق: كن 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.

مادة 6 : الفوائد - فوائد عن التأخير و عقوبات التأخير.

1. الفوائد :

1. 1. 1. ينتج عن المبلغ المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي لقرض.

1. 1. 2. تحدّد نسبة الفوائد، عند تاريخ الإمضاء، وفقا للشروط الخاصة لهذا العقد.

1. 1. 3. نسبة الفوائد قابلة للمراجعة حسب التغيرات في شروط البنك و في الحدود المقررة من طرف المنظمة الممثلة للبنوك و المؤسسات المالية.

1. 1. 4. تقع هذه المراجعة على الأقساط الغير مسددة و / أو الجزء الغير مستعمل بعد من القرض.

1. 1. 6. يتم إخطار المستدين (المستدينين) عن أي تغيير في نسبة الفوائد عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالإستلام.

1. 1. 5. في حال عدم الموافقة، يجب على المستدين (المستدينين) تسديد كامل المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

2. الفوائد عن التأخير - عقوبات التأخير

1. 2. 1. 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.

1. 2. 2. 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 :

$$(C) \times (T) \times (N) / 360$$

C: قسط التسديد الشهري
T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنويا.
N: عدد أيام التأخير

٥٤٦, ٢٠١٥

عقد القرض

رقم:

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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جرّاء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء أجل التسديد المتفق عليها في هذا العقد. يكون الرهن حول الممتلك على الطبيعة المتواجد عليها، يتبع و يتعامل مع جميع المتعلقات الحالية و المستقبلية " المصرّح بها و الغير مصرّح بها "، استخداماته الفعلية و الفعالة، 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:

يصرّح 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - 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 : 900.00 دج.
 - الشريك بالدين / الوكيل: نسبة التغطية 100% . مبلغ المستحق الشهري: 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 للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazair) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أمّا عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إمّا على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إمّا على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو 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 بأيّ 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 Djazair) 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 Djazair) على سبيل الإحلال.

8. 2 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 و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

8. 3 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و التي تكون نسبة القرض/قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40%، أن يكتتب (يكتتبوا) تأميناً ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري. (Société de Garantie du Crédit Immobilier).

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 الملقة على عاتقهما.
2. 10 يستطيع المقرض أن يقاضي كلا المستدينين في نفس الوقت أو كل على حدى على مجموع الدين دون أن يتحلى 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 يعدّ 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.

5. 10 يصرّح كلا المستدينين علنياً، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.
6. 10 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1. 11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

- يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:
 1. 1. 11 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 تمّ التصريح بها.
 1. 2. 11 إن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدينين.

عقد القرض

رقم:

11.2 التزامات المستدينين.

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

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

المادة 12: وقف الإستعمالات - التسديد المسبق.

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

- 12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
 - 12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
 - 12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
 - 12.4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أن هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
 - 12.5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدمة من طرف المستدين (المستدينين) 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.
 - 12.7 في حال إستعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.
 - 12.8 في حال عدم إستعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم إنتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالإستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض تطبيقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

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

المادة 14: القوة القاهرة.

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

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلاً عن حقوقه المتحصل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم إستغلال هذه الحقوق، أو إستغلالها إستغلالاً جزئياً 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.

عقد القرض

رقم:

إن أي تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر. يتم الاتفاق 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 بالاستلام أو عن طريق محضر، يردّ غير مستلم لسبب "غير مطلوب" أو "غير ساكن في العنوان المذكور" أو لأي سبب كان، يعد صحيحاً.

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.
- 17.3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 فصاعداً الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

المادة 18: الدخول حيز التنفيذ.

تدخل هذه الاتفاقية حيز التنفيذ ابتداءً من تاريخ إمضاءها.

3 2 جوان، 2014

حرر بالوادي ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

4

المستدين (المستدينين):

السيد(ة):
(مسبوقه بعبارة "القرئ و صدق عليه")



NEP

anque

قرض لشراء سكن لدى الخواص:

- ❖ طلب قرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك، ممضاة من طرف طالب القرض)
- ❖ نسخة من عقد الملكية مسجل ومشهر (في حال عدم وجود دفتر عقاري يرفق الملف بشهادة معاينة)
- ❖ شهادة سلبية للرهن
- ❖ بطاقة معلومات ممضاة من الطرفين
- ❖ تقرير معاينة وتقييم الملكية يعده مكتب دراسات معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك
- ❖ ← شهادة ميلاد أصلية رقم 12
- ❖ ← نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة
- ❖ ← شهادة عدم الخضوع للضريبة
- ❖ شهادة عائلية للحالة المدنية
- ❖ شهادة عمل
- ❖ بطاقة إقامة
- ❖ كشف الراتب لآخر شهر (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك)
- ❖ كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة
- ❖ نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء
- ❖ صك مشطوب

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري مصادق عليها.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق رقم ٢٥

عقد القرض
رقم: 14.000.000.000

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد، بصفته مدير الوكالة بالنيابة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة): المولود (ة) في: بالوادي، ولاية الوادي .

العنوان : حي باب الواد بلدية ودائرة الوادي ، ولاية الوادي
الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت. ورقم :
الصادرة عن دائرة الوادي، ولاية الوادي بتاريخ : 2008/10/22
متصرفا:

☐ لحسابه

☐ لحساب السيد (ة): المولود (ة) في :
..... و: الساكن :
..... (ابن، ابنة) :
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم : ، بتاريخ :
المحرر أمام الأستاذ: موثق ب:

المسمى "المقرض"

المسمى "الشريك بالدين"

ملحق رقم 05

عقد قرض عقاري
رقم 9000/149

أ - شروط خاصة

قرض لشراء مسكن لدى الخاص

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:
السيد(ة): المولود(ة) في: بولاية الوادي .
العنوان: حي باب الوادي بلدية و دائرة الوادي ولاية الوادي
و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في: بولاية:
العنوان: بلدية: ولاية:
قرض عقاري بمبلغ: 6.680.000.00 دج (ستة ملايين وستة مئة وثمانون ألف دينار جزائري). يوفى عن طريق قسط
شهري على مدة: 276 شهر.
المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء مسكن لدى خاص، بحي باب الوادي بلدية الوادي ولاية
الوادي مجموعة ملكية: 199 ، قسم : 72 ذو مساحة: 225.00 م2.
الممتلك العقاري المذكور أعلاه هو ملكية البائع السيد (ة) : ورثة
2013/1323 بتاريخ: 2013/09/05 المعد من طرف الأستاذ :
المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 25.000.00 دج، الذي يمثل مصاريف
دراسة و تسيير القرض.
3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).
المادة 4 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: 04.00 % سنويا.
المادة 5 : تعبئة القرض.

يعبأ القرض، موضوع هذا العقد دفعة واحدة.
تعبئة القرض مرتبطة بالاكنتاب المسبق لفائدة المقرض لتأمينات الإخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.
المادة 6 : مهلة تسديد القرض.

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 06 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).
المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 270 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 43.238.52 دج، 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: الوادي، تحت
رقم: 220140.00 ، باسم السيدة:

عقد قرض عقاري
رقم 00001409.....

المادة 8 : 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 9 : التأمينات.

- تأمين الوفاة – العجز التام و النهائي: يسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى كرديف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:
 - المستدين: الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 5.678.00 دج .
 - الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 000 دج.
- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.
- يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، يحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.
- التأمين ضد الكوارث الطبيعية: يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، تأميناً ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

حرر بالوادي ، يوم: 31 ديسمبر 2015
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك

مستدين (المستدينين):

سيدة (ة):
سبوقفة بعبارة "قرني و صدق عليه"

عقد القرض رقم: ومبلغه:

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 بقسمة 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 والإحتياط - بنك، البريدي أو الخزينة العمومية)، مفتوح لهذا الغرض من طرف المستدين (المستدينين) حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد. وفي هذا الإطار، يلتزم المستدين (المستدينين) بضمان تغطية مسبقة، كافية ومتوفرة في الحساب.

3.5 التسديد المسبق :

يمكن للمستدين (المستدينين) أن يسدد مسبقاً كل القرض الممنوح أو جزءاً 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 المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.

2. 1. 6 تحدّد نسبة الفوائد، عند تاريخ الإمضاء، وفقاً 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 بالإستلام.

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 الأجل، 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 % سنوياً 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 :

$$\frac{(C) \times (T) \times (N)}{360}$$

360

C: قسط التسديد الشهري

T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنوياً.

N: عدد أيام التأخير

عقد القرض
رقم: 149

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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جزاء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء آجال التسديد المتفق عليها في هذا العقد.

يكون الزهن حول الممتلك على الطبيعة المتواجد عليها، يتبع و يتعامل مع جميع المتعلقات الحالية و المستقبلية " المصرح بها و الغير مصرح بها " ، استخداماته الفعلية و الفعالة، 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.

1.8 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) 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 الى غاية انقضاء الدين بالشروط التالية:

- تغطية الوفاء من باقي المبلغ المستحق السداد 100 %.
- تغطية الوفاء + الجز التام والنهائي 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد +20 % في حالة الوفاة جراء حادث 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 للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لتسديد القرض معبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

عاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو دفعة واحدة عند انتهاء هذه المدة.

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

يجب التصريح بأيّ خسائر للمؤمن كتابيا وفقا للشروط المحددة في وثيقة الإعلام المتعلقة بالشروط العامة للعقد الجماعي
الموقع من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك لدى كارديف الجائر (Cardif El)

Djazair بعلم المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل).

كما يجب التحديد بأن مبلغ القرض وكذا مشتملاته و توابعه، لا يعتبر مسددا إلا إذا استوفاه المقرض من كارديف الجزائر (Cardif El Djazair) 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 يكتب (يكتبوا) عقد تأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تنازل لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك الذي يحل محله (محلهم) في التعويض و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

3.8 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و التي تكون نسب القرض/قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40%، أن يكتب (يكتبوا) تأمينا ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري. (Société de Garantie du Crédit Immobilier)

المادة 9: الضرائب، الحقوق و الرسوم.

يَحْمَلُ الْمُسْتَدِينُ (الْمُسْتَدِينِينَ) جَمِيعَ تَكَالِيفِ الضَّرَائِبِ، الْحَقُوقِ وَ الرُّسُومِ وَ الْمُبَالِغِ الْآخَرَى الْجَبَائِيَّةِ بِمَا فِيهَا حَقُوقُ الطَّابِعِ الْبَرِيدِيِّ وَ حَقُوقِ التَّسْجِيلِ الْمَوْجُودَةِ وَ الَّتِي يُمْكِنُ أَنْ تَوْجَدَ عِنْدَ الْإِمْضَاءِ وَ التَّنْفِذِ أَوْ انْتِهَاءِ صِلَاحِيَةِ هَذَا الْعَقْدِ.

في حال ما إذا كانت المبالغ المتوجبة على المستدين (المستدينين) خالية من الضرائب، الحقوق و الرسوم و / أو استقطاعا 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 يحصل 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.

10.1 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 الملقة على عاتقيهما.

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

3.10 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفى الشريك الآخر.

10.4 يَعدّ 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 يتَّخذ اتجاه ورثة المستدين.

5.10 يصرّح كلا المستدينين علنيًا، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.

6.10 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1.11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) المقرض ما يلي:

11.1. إن جميع المعلومات المعطاة للمقرض، في إطار هذا العقد، صحيحة وكاملة 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 مدا خيل المستدينين.

رقم: ٥٠٠١٦٩

2.11 التزامات المستدين.

إلى حين استيفاء جميع المبالغ المستحقة من طرف المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، يلتزم المستدين (المستدينين) إتجاه 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.
- مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات – التسديد المسبق.

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

- 12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

12. 4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
12. 5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدّمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصّحة.
12. 6 في حال تدهور أو نقص في قيمة أيّ من الممتلكات المقدّمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.
12. 7 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصّة لهذا العقد.
12. 8 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد.
- يمكن للمقرض إنهاء عقد القرض و المطالبة بالتسديد الكلّي للقرض في حال حدوث أمر من الأمور السالفة الذّكر و هذا دون أن يحتجّ المستدين (المستدينين)، بأيّ سبب كان ، بعدم انتهاء أجل التسديد المحدّد في الشروط الخاصّة لهذا العقد.
- في حال حدوث أيّ من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأيّ طريقة مع إشعار بالاستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشّروط الخاصّة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض تطبيقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

في حال اضطرار المقرض، بغرض تحصيل قرضه، اللجوء إلى القضاء أو اتخاذ أي إجراء، يحق له الاستفادة، علاوة على الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، من تعويض شهري يساوي 2 % من مبلغ القرض الواجب تسديده و هذا بعد شهر ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء المتخذ.

يعطى هذا التعويض المقرض دون الرسوم، الأتعاب و المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتخذة.

المادة 14: القوة القاهرة.

إِنَّ أَيْ ظَرْفَ خَارِجٍ عَنْ إِرَادَةِ الطَّرْفَيْنِ، غَيْرِ مُتَوَقَّعٍ، لَا يَقْهَرُ وَلَا يَقَاوِمُ، يَحْدُثُ بَعْدَ تَارِيخِ دُخُولِ تَرْتِيبَاتِ هَذَا الْعَقْدِ حَيْزِ التَّنْفِيزِ وَيُعِيقُ تَنْفِيزَهَا الْعَادِي يَعْذَرُ قَاهِرَةً.

إِنَّ أَيْ طَرَفٍ يَتَعَرَّضُ لِقُوَّةٍ قَاهِرَةٍ يَجِبُ أَنْ يَخْطُرَ الطَّرَفُ الْآخَرَ كِتَابِيَا فِي أَجْلِ 15 يَوْمٍ مِنْ تَارِيخِ وَقُوعِهَا.

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلاً عن حقوقه المتحصّل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم استغلال هذه الحقوق، أو استغلالها استغلالاً جزئياً أو مع تأخير أو أنه استغل واحداً منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن.

لأجل تنفيذ هذه الاتفاقية وما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.

عقد القرض
رقم: ١٤٩

إِنْ أَيْ تَغْيِيرَ لِعَنَاوِينَ أَحَدَ الطَّرَفَيْنِ يَجِبُ إِرسَالُهُ عَلَى الْفَوْرِ لِلطَّرَفِ الْآخَرِ. يَتِمُّ الْاِتِّفَاقُ عَلَى أَنَّ كُلَّ طَرَفٍ يَتَّصِلُ بِهِ فِي الْعِنَاوَاتِ الْمَذْكُورِ أَعْلَاهُ، حَتَّى فِي حَالِ عَدَمِ الْإِخْطَارِ بِتَغْيِيرِ الْعِنَاوَانِ الْمَذْكُورِ أَعْلَاهُ. إِنْ كُلُّ إِشْعَارٍ يَبْعَثُ بِهِ لِأَيِّ سَبَبٍ كَانَ مِنْ الطَّرَفِ الْآخَرِ عَنْ طَرِيقٍ بَرِيدٍ مَسْجَلٍ مَعَ إِشْعَارٍ بِالْاِسْتِلَامِ أَوْ عَنْ طَرِيقِ مُحَضَّرٍ، يَرَدُّ غَيْرَ مُسْتَلَمٍ لِسَبَبٍ "غَيْرِ مُطْلُوبٍ" أَوْ "غَيْرِ سَاكِنٍ فِي الْعِنَاوَانِ الْمَذْكُورِ" أَوْ لِأَيِّ سَبَبٍ كَانَ، يَعْدُ صَحِيحًا.

المادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.

1.17 يطبق القانون الجزائري على هذا العقد.

17. 2 إنَّ أيَّ اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتمّ عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقرّ المحدّد في مقدّمة هذا العقد.

17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أنّ الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 أيّ تراجع، من الآن فصاعدا الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

المادة 18: الدخول حيز التنفيذ.

تدخل هذه الاتفاقية حيز التنفيذ ابتداءً من تاريخ إمضاءها.

حرر بالوادي يوم : 31 ديسمبر 2015
عدد النسخ الأصلية: خمسة نسخ

المقرض :-
الصندوق، الوطن، الله فيرو الاحتياط - بنك

المستدين:

مسبوقة بعبارة (قرء و صدق عليه)

السيد (٥):
الحائز (٥) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت. ورقم 365303
الصادرة عن دائرة الوادي، ولاية الوادي بتاريخ 2008/10

بقلمة بخصوص المبلغ المزمع (زيادة مبلغ)

FROM : DRBL SEC

FAX NO. : 025215473

20 Jul. 2017 10:51 P1

Changement de seuil



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

DIRECTION GENERALE

Origine : D.G.A / Crédit	Volet d'activité : Crédit aux particuliers	Texte modifié : Néant	Textes abrogés : DR n° 1289/2011 du 13/10/2011 DR n° 1413/2014 du 18/11/2014
Décision réglementaire N° 1413 / 2017	Objet : Fixation des nouveaux seuils d'engagements des comités de crédit (Agence, Réseau Siège et Central).	Classement année : 2017	Classement rubrique : 04
Date de signature : 19 JUIN 2017	Entrée en vigueur : 19 JUIN 2017	Nombre de pages : 3/3	Visa D.O.M.Q. CKM

Le Président Directeur Général,

Vu les statuts de la CNEP-Banque du 27 juillet 1997, modifiés et complétés par l'acte administratif n° 131 du 25 mai 2016 ;

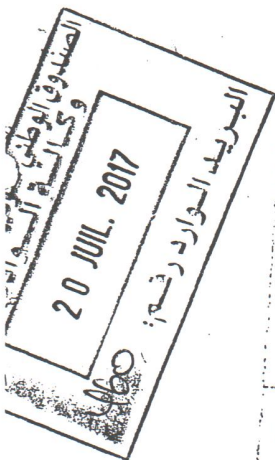
Vu la résolution n° 01 du procès-verbal du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque portant élection de Monsieur Rachid METREF en qualité de Président du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque ;

Vu la résolution n° 02 du procès-verbal du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque portant nomination de Monsieur Rachid METREF en qualité de Directeur Général de la CNEP-Banque ;

Vu la résolution n° 03 du procès-verbal du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque conférant à Monsieur Rachid METREF, Président Directeur Général de la CNEP-Banque, l'ensemble des pouvoirs à l'effet d'agir au nom et pour le compte 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 prêts aux particuliers ;

Vu la décision réglementaire n° 1025/2006 du 03 janvier 2006 portant création d'un Comité de Crédit Siège et modification de l'organisation et la composition du Comité Central de Crédit ;



1/3

FROM : DEPT FINANCEMENT

FAX NO. : 029255535

20 Jul. 2017 15:55

P3

FROM : DREL SEC

FAX NO. : 025215479

20 Jul. 2017 10:52

P2

Vu la décision réglementaire n°1135/2008 du 1^{er} avril 2008 portant modification des attributions des comités de crédit Siège et Central ;

Vu la décision réglementaire n°1193/2009 du 07 avril 2009 portant organisation, composition et missions du comité de crédit « Agence et Réseau ;

Vu la décision réglementaire n°1289/2011 du 13 octobre 2011 portant révision des seuils d'engagements des comités de crédit (Agences, Réseaux et Siège) ;

Vu la décision réglementaire n°1413/2014 du 18 novembre 2014 portant plafonnement du montant de crédit hypothécaire aux particuliers ;

Vu la décision réglementaire n°1471/2016 du 28 juillet 2016 portant modification de la composition du Comité Central de Crédit ;

DECIDE

Article 1 : Objet.

La présente décision réglementaire a pour objet de fixer les nouveaux seuils d'engagements des différents comités de crédit (Agence, Réseau, Siège et Central) en matière de crédit aux particuliers.

Article 2 : Seuils d'engagements des comités de crédit.

Les seuils d'engagements des comités de crédits concernant les crédits aux particuliers sont fixés comme suit :

Comité de crédit	Seuils d'engagements
Agence (C.C.A)	Montant maximum de crédit : Cinq millions de dinars (5.000.000,00 DA).
Réseau (C.C.R)	Montant maximum de crédit : Vingt millions de dinars (20.000.000,00 DA).
Siège (C.C.S)	Montant maximum crédit : Soixante-dix millions de dinars (70.000.000,00 DA), quel que soit le ratio prêt/valeur garantie (RPV). Montant de crédit compris entre Soixante-dix millions de dinars (70.000.000,00 DA) et cent millions de dinars (100.000.000,00 DA), lorsque le ratio prêt/valeur garantie (RPV) est inférieur ou égal à 70%.
Central (C.C.C)	Montant de crédit supérieur à cent millions de dinars (100.000.000,00 DA).

Article 3 : Dispositions particulières.

Les modalités de contrôle des crédits aux particuliers demeurent régies par la décision réglementaire n° 1217/2009 du 12/07/2009 portant contrôle des crédits aux particuliers.

Article 4 : Dispositions abrogées.

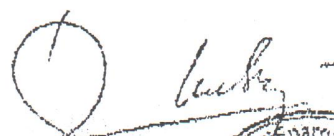
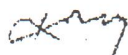
La présente décision réglementaire annule et remplace les décisions réglementaires n° 1289/2011 du 13 octobre 2011 et n° 1413/2014 du 18/11/2014, susvisées.

Article 4 : Application.

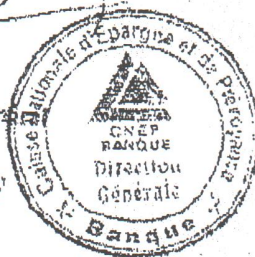
Messieurs le Secrétaire Général, les Directeurs Généraux Adjoints, les Directeurs Centraux, les Directeurs de Réseaux et les Directeurs d'Agences sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente décision réglementaire.

Article 5 : Prise d'effet.

La présente décision réglementaire prend effet à la date de sa signature.


Le Président Directeur Général

Rachid METREF



Réseau : GHARDAIA
Structure : 560 EL OUED

Date d'effet :

Fiche Technique Crédit v 13.10.00

PRET		Formule 'Jeune'	
Catégorie de prêt	Construction d'une habitation individuelle		
Devis estimatif	2 900 000,00 DA	Valeur du bien garantie	5 000 000,00 DA
Type de prêt	Initial		
OBJET DU PRET		TERRAIN	
LOGEMENT			
Promoteur	LUI MEME	Objet du permis	
Site	SAHABANE MIH OUENSA ELOUE	Site	
Typologie		Surface	0,00 m ²
Surface	291,25 m ²	Coût	0,00 DA
Coût	000 000,00 DA		
POSTULANT			
Nom et prénoms		Lieu de résidence	National
Date de naissance	(32 Ans)	Revenu mensuel	47 682,00
Lieu de naissance	EL OUED		
Qualité professionnelle	Salarié		
Profession	FONCTIONNAIRE	Capacité de remboursement	19 072,80 DA
Employeur	DIRECTION DE L'EDUCATION		
CODEBITEUR			
Nom et prénoms		Lieu de résidence	
Date de naissance		Revenu mensuel	0,00
Lieu de naissance			
Qualité professionnelle			
Profession		Capacité de remboursement	0,00 DA
Employeur			
CAUTION			
Lien de parenté			
Nom et prénoms		Revenu mensuel	0,00 DA
Date de naissance			
Lieu de naissance		Montant de la caution	0,00 DA
Profession			
Employeur			
CAPACITE DE REMBOURSEMENT			
		Total capacité de remboursement	19 072,80 DA
ASSURANCE (CARDI)		CODEBITEUR DU CAUTION	
	POSTULANT		
-Formule simple (Décès seul)			
ASSURANCE (SGCI)			
Montant de la prime	18 427,50 DA		

PAI DE CREDIT

Montant du Credit initial : Adresse :

à la date de : Situation de remboursement :

Comportement

Montant des impayés

INTERETS ACCUS

INTERETS ACQUIS				C. P. T.				Livrets d'épargne L.E.L.				Livrets d'épargne L.E.P.				Cessions			
Date ouvert		Montant		Date souss		Montant		Date ouvert		Montant		Date ouvert		Montant		Date ouvert		Montant	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00			



طلب التأسيس فرم عقاري **SOCIETE DE GARANTIE DU CREDIT IMMOBILIER (SPA au capital de 2 000 000 000 DA)**

Numéro Police : 14-4-.....

POLICE D'ASSURANCE POUR CREDIT IMMOBILIER AUX PARTICULIERS

I. RENSEIGNEMENTS SUR LE BENEFICIAIRE (LA BANQUE)

(BANQUE) : 011
(CODE AGENCE) : 560
(NOM & ADRESSE AGENCE) : Cité 400 Logts El oued W / El oued
Téléphone : Fax : Mail :

II. RENSEIGNEMENTS SUR LE CREDIT ASSURE

MONTANT DU CREDIT : 2.100.000,00 DA
MENSUALITE : 12.918,99 DA

Durée du crédit : 456 Mois
Montant de l'aide CNL : 0 DA
Crédit Bonifié : Non

L'ASSURE (EMPRUNTEUR)

NOM & PRENOM :
NOM DE JEUNE FILLE :
DATE DE NAISSANCE :
PROFESSION : SALARIE
POSTE OCCUPE : Enseignant
EMPLOYEUR : La Direction de L'Eduction W.El-Oued
REVENU MENSUEL NET : 47.682,00 DA

CO-EMPRUNTEUR/CAUTION

NOM & PRENOM : /
NOM DE JEUNE FILLE : /
DATE DE NAISSANCE : /
PROFESSION : SALARIE
POSTE OCCUPE : /
EMPLOYEUR : /
REVENU MENSUEL NET : / DA

Numéro du RIB : 111 560 14000

III. RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT ASSURE

ADRESSE COMPLETE DU BIEN HYPOTHEQUE : SAHABANE COMMUNE MIH OUENSA W.ELOUED

Objet du crédit	Crédit complémentaire	Valeur du Bien	Type du Bien	Etat du Bien
CONSTRUCTION	NON	5.000.000,00 DA	INDIVIDUEL	NEUF

ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (la Banque)

Je soussigné, Monsieur, Madame

, déclare :

Date et signature du bénéficiaire

- 1) Que les informations reprises plus haut et relatives au crédit immobilier, obj de la présente police, sont conformes et exactes.
- 2) Que les ratios ci-après sont calculés conformément aux conditions requises pour l'obtention de la garantie SGCI :
-RPV= (MONTANT DU CREDIT/VALEUR DU BIEN) * 100= 42 %
-REVENU TOTAL = (REVENU EMPRUNTEUR + REVENU CO-EMPRUNTEUR)
47.682,00 DA
- REL = (MENSUALITE / REVENU TOTAL)* 100 = 27 %
- 3) Que le Montant de la prime (TTC) est de : 18.427,50 DA

ENGAGEMENT DE L'ASSURE (L'Emprunteur)

Je soussigné Monsieur (Madame, Mademoiselle) : Bénéficiaire du crédit, déclare avoir pris connaissance des conditions générales de l'assurance insolvabilité

Date et signature de l'assuré

DECISION DE L'ASSUREUR (S.G.C.I)

La SGCI notifie son accord pour la garantie du crédit susmentionné, sous réserve du paiement de la prime d'assurance d'un montant de : DA dans un délai maximum de 60 jours.

Date et signature de l'Assureur (S.G.C.I)

[Signature]

***/الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك**

وكالة الوادي

الهاتف: 032.14.11.52

**** قرض لبناء مسكن عائلي ****

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية.
- شهادة سلبية الرهن (تستخرج من المحافظة العقارية).
- التقويم الهندسي لأشغال البناء (عند مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك).
- نسخة من رخصة البناء.
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل.
- بطاقة إقامة.
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

■ ملاحظة: إحضار جميع الوثائق الأصلية ضروري عند تقديم الملف

ملف، رقم 01

عقد قرض عقاري
رقم

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد ، بصفته مدير الوكالة ، الكائنة ب: بحي ، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة ،

و:

السيد(ة): المولد(ة)
العنوان:
الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة
الصادرة بتاريخ: في: دائرة

متصرفا:

☐ لحسابه

☐ لحساب السيد(ة) المولد(ة) في:
(ابن، ابنة): و : ، الساكن ب:
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم .../.....، بتاريخ:
المحرر أمام

المسمى "المقترض"

من جهة أخرى،

الرهن: لضمان تسديد القرض المتفق عليه و الفوائد، الرسوم و التكاليف، العمولات و الضرائب، يوافق المستدين (المستدينين) على تخصيص رهن من الدرجة الأولى على قطعة الأرض المشار إليها في المادة 2 أعلاه و كذا البناء المزمع تشييده، 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 9 : 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، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

○ المستدين: الحصّة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: دج .

○ الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصّة النسبية المؤمنة: 100 % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضدّ الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، مهما كانت نسبة القرض / قيمة الممتلك .

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، بحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

- التأمين ضدّ الكوارث الطبيعية: بمجرد استكمال البناء، يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، تأميناً ضدّ مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

حرّرب... ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة

المقرض :
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك

المستدين:
مسبوقة بعبارة (قرأ و صدّق عليه)

السيد(ة):
البطاقة الشخصية (ب.ت.و) (ر.س) رقم .
الصادرة عن.....

ب- الشروط العامة

11.2 التزامات المستدينين.

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

- الممتلكات المقدّمة كضمان في إطار هذا العقد كما هو منصوص عليها في الشروط الخاصة.
- مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات – التسديد المسبق.

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

- 12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
 - 12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
 - 12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
 - 12.4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
 - 12.5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدّمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصّحة.
 - 12.6 في حال تدهور أو نقص في قيمة أي من الممتلكات المقدّمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.
 - 12.7 في حال إستعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.
 - 12.8 في حال عدم إستعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم إنتهاء أجل التسديد المحدّد في الشروط الخاصة لهذا العقد. في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالإستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض طبقا لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

في حال إضطرار المقرض، بغرض تحصيل قرضه، اللجوء إلى القضاء أو إتخاذ أي إجراء، يحق له الاستفادة، علاوة على الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، من تعويض شهري يساوي 2 % من مبلغ القرض الواجب تسديده و هذا بعد شهر ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء المتخذ.

يعطى هذا التعويض للمقرض دون الرسوم، الأتعاب و المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتخذة.

المادة 14: القوّة القاهرة.

إنّ أي ظرف خارج عن إرادة الطّرفين، غير متوقّع، لا يقهر و لا يقاوم، يحدث بعد تاريخ دخول ترتيبات هذا العقد حيّز التنفيذ و يعيق تنفيذها العادي يعدّ قوّة القاهرة.

إنّ أي طرف يتعرض لقوّة القاهرة يجب أن يخطر الطرف الآخر كتابيا في أجل 15 يوم من تاريخ وقوعها.

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلا عن حقوقه المتحصّل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم إستغلال هذه الحقوق، أو إستغلالها إستغلالا جزئيا أو مع تأخير أو أنّه إستغلّ واحدا منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن.

لأجل تنفيذ هذه الإتفاقية و ما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.

إنّ أيّ تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر.

يتمّ الإتفاق على أنّ كل طرف يتّصل به في العنوان المذكور أعلاه، حتّى في حال عدم الإخطار بتغيير العنوان المذكور أعلاه. إن كل إشعار يبعث به لأيّ سبب كان من الطرف الآخر عن طريق بريد مسجّل مع إشعار بالإستلام أو عن طريق محضر، يردّ غير مستلم لسبب "غير مطلوب" أو "غير ساكن في العنوان المذكور" أو لأيّ سبب كان، يعدّ صحيحاً.

المادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.

17. 1 يطبّق القانون الجزائري على هذا العقد.
17. 2 إنّ أيّ اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتمّ عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقرّ المحدّد في مقدّمة هذا العقد.
17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أنّ الاختصاص القضائي لا يعيق حقّ المقرض في البحث أو التحصّل على إجراءات تحفظية أمام أيّ محكمة قبل و بعد و خلال أو في حالة غياب إجراء قانوني.
17. 4 يوافق المستدين (المستدينين)، دون أيّ تراجع، من الآن فصاعداً الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

المادة 18: الدخول حيّز التنفيذ.

تدخل هذه الاتفاقية حيّز التنفيذ ابتداءً من تاريخ إمضاءها.

حرّرب.....، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك

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

السيد(ة):
البطاقة الشخصية (ب.ت.و) (ر.س) رقم
الصادرة عن:

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك

وكالة الوادي

الهاتف: 032.14.11.52

** قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي / ترقوي مدعم **

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- قرار المنح.
- قرار إعانة الدولة C.N.L.
- التقويم الهندسي لأشغال البناء (عند مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل .
- بطاقة إقامة
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري مصادق عليها.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق رقم 2

عقد القرض
رقم: 0000/1607.....

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد
كامل السلطة بهذا الصدد،
بصفته مدير الوكالة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة):
العنوان: حي المنظر الجميل بلدية الوادي، ولاية الوادي
الحائز(ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت.و رقم: 7
الصادرة عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2006/10/16
متصرفا:
☐ لحسابه

☐ لحساب السيد(ة): المولود(ة) في:
(ابن، ابنة): و: الساكن:
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: ، بتاريخ:
المحرر أمام الأستاذ: موثق ب:

المسمى "المقرض"

المسمى "الشريك بالدين"

ملحق رقم 2

عقد قرض عقاري
رقم

ب - شروط خاصة

قرض مخفض لشراء مسكن فردي حسب صيغة بيع على التصاميم
(للمستفيد من الإعانة لاقتناء مسكن)

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:

السيد(ة) : المولود(ة) في: بالوادي

العنوان حي الرمال الوادي ولاية الوادي

و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في: بـ:/...../.....

العنوان: بلدية: ولاية:/...../.....

قرض عقاري بمبلغ: 1.750.000.00 دج (مليون و سبعة مائة وخمسون ألف دينار جزائري) يوفى عن طريق قسط شهري على مدة: 360 شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء مسكن حسب صيغة بيع فوق مخطط لدى المقاول العقاري شركة الأشغال الصحراوية للترقية العقارية بمشروع سكن تساهمي بحي الشط، الوادي. ، و المتكوّن من: سكن نصف جماعي رقم: العمارة الجناح () القطعة طابق أول يسار ذو مساحة إجمالية قدرها: 77.71 م².

المادة 3 : إعانة الدولة لاقتناء مسكن .

إن مبلغ الإعانة الممنوح من طرف الدولة من أجل لاقتناء مسكن. يأتي بالإضافة إلي مبلغ القرض المشار إليه في المادة 01 أعلاه. فيما يخص رأس المال سيتم ضمانه برهن من الدرجة الأولى كما هو محدد في المادة 09 أدناه. في حال ما إذا تم التنفيذ على الضمان. يقوم المقرض. وذلك قبل كل دائن. بتحصيل المبالغ المستحقة. يستخدم مبلغ الإعانة وفقا للكميات المحددة من طرف الصندوق الوطني للسكن . لا يمكن للمقرض (المقترضين) الاحتجاج لدى المقرض و بدون استثناء. أيا كان نوعه. فيما يخص منح. تعبئة و استخدام هذه الإعانة.

المادة 4 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 15.000.00 دج، الذي يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.

3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 5 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: 1.00 % سنويا.

المادة 6 : تعبئة القرض.

يعبأ القرض، موضوع هذا العقد، حسب (*):

- دفعات عديدة حسب الترتيبات المحددة في العقد التوثيقي للبيع على التصاميم . *
- دفعة واحدة، عندما تكون نسبة تقدّم الأشغال تعادل أو تفوق 90 %.

تعبئة القرض مرتبطة بالتسجيل المسبق لفائدة المقرض لوثائق تأمين تغطّي الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله. (*): ضع العلامة في الإطار الملائم.

المادة 7 : مهلة تسديد القرض.

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 36 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).

المادة 8 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 324 دفعات شهرية ثابتة تقدّر بـ: 6.812.53 دج، شاملة لقسط التأمين.

عقد القرض

رقم:

ب- الشروط العامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) قرض عقاري حسب الأجل و الشروط المذكورة أسفله. تحدد غاية، مبلغ و مدة القرض حسب الشروط الخاصة التابعة لهذا العقد.

المادة 2 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

2. 1 يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.

2. 2 يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام.

تحتسب عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير معبأ من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض.

تحتسب عمولة الالتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم الستين (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 الالتزام 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 (المستدينين) 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 لتوسيع أو تغطية مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء
- قرض لشراء مسكن لدى الخاص
- قرض لشراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لبناء مسكن في إطار تعاونية عقارية

المادة 5 : تسديد القرض.

1.5 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.

تنتقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.

تنتج عن الدفعات المستعملة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء 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.

عقد القرض

رقم:.....

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 بقسمة 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 والإحتياط - بنك، البريدي أو الخزينة العمومية)، مفتوح لهذا الغرض من طرف المستدين (المستدينين) حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد. وفي هذا الإطار، يلتزم المستدين (المستدينين) بضمان تغطية مسبقة، كافية و متوفرة في الحساب.

3.5 التسديد المسبق :

يمكن للمستدين (المستدينين) أن يسدد مسبقاً كل القرض الممنوح أو جزءاً 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.

6.1 الفوائد :

6.1.1 ينتج عن المبلغ المقترض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.

6.1.2 تحدّد نسبة الفوائد، عند تاريخ الإمضاء، وفقاً للشروط الخاصة لهذا العقد.

6.1.3 نسبة الفوائد قابلة للمراجعة حسب التغيرات في شروط البنك و في الحدود المقررة من طرف المنظّمة الممثلة للبنوك و المؤسسات المالية.

تقع هذه المراجعة على الأقساط الغير مسدّدة و / أو الجزء الغير مستعمل بعد من القرض.

6.1.4 يتم إخطار المستدين (المستدينين) عن أي تغيير في نسبة الفوائد عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالإستلام.

6.1.5 في حال عدم الموافقة، يجب على المستدين (المستدينين) تسديد كامل المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

6.2 الفوائد عن التأخير - عقوبات التأخير

6.2.1 إن أي مبلغ مستحق في الأصل و/أو الفوائد الواجب قضاءها الخاصة بهذا القرض و الغير مدفوعة من طرف المستدين عند حلول الأجل، لأي سبب كان، سيتحمّل 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 % سنوياً كعقوبة تأخير.

6.2.2 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 :

$$(C) \times (T) \times (N)$$

360

C: قسط التسديد الشهري

T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنوياً.

N: عدد أيام التأخير

عقد القرض

رقم:.....

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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جزاء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء آجال 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 الفعالة، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) 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:

- تغطية الوفاء من باقي المبلغ المستحق السداد 100 %.
- تغطية الوفاة + العجز التام و النهائي 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد + 20 % في حالة الوفاة جراء حادث

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 للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو 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 الاحتياط - بنك لدى كارديف الجزائر (Cardif El)

Djazaïr يعلم 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.

عقد القرض رقم:.....

8. 2 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 و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

8. 3 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و التي تكون نسبة القرض/قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40%، أن يكتتب (يكتتبوا) تأميناً ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري. (Société de Garantie du Crédit Immobilier).

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.

10. 1 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 عاتقهما.
10. 2 يستطيع المقرض أن يقاضي كلا المستدينين في نفس الوقت أو كل على حدى على مجموع الدين دون أن يتحلى الشريك بالدين بإمكانية المناقشة. المتابعات القضائية ضد أحد المستدينين لا تمنع المقرض من ملاحقة الشريك الآخر.
10. 3 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفي الشريك الآخر.

10. 4 يعدّ 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.

10. 5 يصرّح كلا المستدينين علنياً، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.
10. 6 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1.11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

- 1.11. 1 يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:
 - 1.11. 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 تمّ التصريح بها.
 - 1.11. 2 إن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدينين.

عقد قرض عقاري

رقم

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: وكالة الوادي، تحت رقم: 140.00، 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 و كذا توسيعه أو تعليته، 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 Djazair) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

○ المستدين: الحصّة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري 647.50 .

○ الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصّة النسبية المؤمنة: % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضدّ الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، بحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري

- التأمين ضدّ الكوارث الطبيعية: يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً ضدّ مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

حرر بالوادي يوم :
عدد النسخ الأصلية: خمسة نسخ 20 ماي 2015

المقرض :

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

المستدين:

مسبوقه بعبارة (قرأ و صدق عليه)

السيد(ة):

الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت.و رقم :
الصادرة عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ :

عقد القرض

رقم:.....

11. 2 التزامات المستدينين.

إلى حين استيفاء جميع المبالغ المستحقة من طرف المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، يلتزم المستدين (المستدينين) إتجاه 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.
- مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات – التسديد المسبق.

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

1. 12 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
2. 12 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
3. 12 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

4. 12 إبداء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
 5. 12 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصحة.
 6. 12 في حال تدهور أو نقص في قيمة أي من الممتلكات المقدمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.
 7. 12 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.
 8. 12 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم انتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالاستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض طبقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

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

المادة 14: القوة القاهرة.

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

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلاً عن حقوقه المتحصّل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم استغلال هذه الحقوق، أو استغلالها إستغلالاً جزئياً أو مع تأخير أو أنه أستغل واحدا منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن.

لأجل تنفيذ هذه الاتفاقية و ما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.

عقد القرض

رقم:.....

إن أي تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر.
يتم الاتفاق 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 بالاستلام أو عن طريق محضر، يردّ غير مستلم لسبب "غير مطلوب" أو "غير ساكن في العنوان المذكور" أو لأي سبب كان، يعدّ صحيحاً.

لمادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.

17. 1 يطبق القانون الجزائري على هذا العقد.
17. 2 إن أي اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتمّ عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المحدد في مقدّمة هذا العقد.
17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 فصاعداً الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

لمادة 18: الدخول حيّز التنفيذ.

دخل هذه الاتفاقية حيّز التنفيذ ابتداءً من تاريخ إمضاءها.

حرر بالوادي يوم : 28 ماي 2015

عدد النسخ الأصلية: خمسة نسخ

المقرض :

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

شماره الحساب

مستدين :

سبوقة بعبارة (قرأ و صدق عليه)

سيد(ة):

حائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت. و رقم :
صادرة عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك

وكالة الوادي

الهاتف: 032.14.11.52

** قرض لترميم مسكن **

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية.
- شهادة سلبية الرهن (تستخرج من المحافظة العقارية).
- التقييم الهندسي للأشغال (عند مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).
- رخصة ترميم (تستخرج من البلدية محل الإقامة).
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل .
- بطاقة إقامة.
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري مصادق عليها.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق رقم 03

عقد القرض
رقم: 1138.....

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد، بصفته مدير الوكالة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة): المولود(ة) في: بالرباح ولاية الوادي

العنوان: حي العواشير الرباح ولاية الوادي.

الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ر.س رقم :
الصادرة بتاريخ: 2012/03/20 في: دائرة الرباح ولاية الوادي.

متصرفا:

☐ لحسابه

☐ لحساب السيد: المولود (ة) في: *****

(ابن، ابنة): ***** و: *****

السكن ب: *****

استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: *****، بتاريخ: *****

المحرر أمام الأستاذ: ***** م وثق *****

لمسمى "المقرض"

من جهة أخرى،

ملحق رقم 03

عقد قرض عقاري رقم

أ - شروط خاصة

قرض تهيئة مسكن

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:
السيدة(ة): المولودة(ة) في: 1967/10/03 بالرباح ولاية الوادي
العنوان: حي العواشير الرباح ولاية الوادي
قرض عقاري بمبلغ: 800.000,00 دج (ثمانية مائة ألف دينار جزائري دينار جزائري) يوفى عن طريق قسط شهري على
مدة: 288 شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه لتمويل تهيئة مسكن، المتمثل في: مسكن كائن بحي العواشير الرباح بلدية الوادي ولاية الوادي ، ذو مساحة: 383.40 م². بموجب رخصة ترميم رقم: 2013/002 الصادرة بتاريخ: 2013/01/16 عن بلدية: الرباح دائرة الرباح ولاية الوادي.
تعود ملكية المسكن المذكور أعلاه إلى المستدين (المستدينين)، بموجب عقد هبة رقم : 2011/106 المعد من طرف الأستاذ: بالمغیر ولاية الوادي في تاريخ 2011/02/20، والم شهر بتاريخ 2011/02/21 تحت رقم 102 حجم 199 .

المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 10.000,00 دج، الذي يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.

3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 4 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية ب: 06.50 % سنويا.

المادة 5 : تعبئة القرض.

يعبأ القرض دفعة واحدة 100 %، موضوع هذا العقد حسب الترتيبات التالية :
- الدفعة 100 % بمبلغ 800.000,00 دج.

تعبئة الدفعتين الثانية و الثالث مرتبطة بتقرير الزيارة والتقييم الذي يحرره خبير عقاري معين من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك الذي يؤكد الاستعمال الفعلي للدفعة (الدفعات) السابقة في أشغال تهيئة المسكن المذكور في المادة 2 أعلاه.
تعبئة القرض مرتبطة ب:

1- تحصيل رهن من الدرجة الأولى للممتلك المذكور في المادة 8 أدناه.

2- التأمين المسبق لفائدة المقرض لتغطية الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

عقد القرض

رقم:.....

ب- الشروط العامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) قرض عقاري حسب الأجل و الشروط المذكورة أسفله.
تحدد غاية، مبلغ و مدة القرض حسب الشروط الخاصة التابعة لهذا العقد.

المادة 2 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

1. يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.
2. يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام.
تحتسب عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير مبعأ من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض.
تحتسب عمولة الالتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم الستين (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 الالتزام 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 (المستدينين) 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 لتوسيع أو تغطية مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء
- قرض لشراء مسكن لدى الخاص
- قرض لشراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لبناء مسكن في إطار تعاونية عقارية

المادة 5 : تسديد القرض.

1.5 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.
تنتقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.

عقد قرض عقاري رقم

المادة 6 : مهلة تسديد القرض.

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

المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 282 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 5.974,95 دج، 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: الوادي ، تحت رقم: 220140.00، باسم السيد :

المادة 8 : 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 و كذا توسيعه أو تعليته، 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 9 : 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، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

○ المستدين: الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 364.50 دج .

○ الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤمنة: % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، يحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

- التأمين ضد الكوارث الطبيعية: يكتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

عقد القرض

رقم:

تنتج عن الدفعات المستعجلة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء 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.

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 بقسمة 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 والإحتياط - 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 المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.
2. 1. 6 تحدّد 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 بالإستلام.
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 الأجل، 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.

عقد القرض

رقم:.....

6. 2. 2 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 : $(C) X (T) X (N)$ / 360

C: قسط التسديد الشهري

T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنويا.

N: 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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جراء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء آجال 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 الفعالة، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - 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:

- تغطية الوفاة فقط : 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد.
- تغطية الوفاة + العجز التام و النهائي : 100% من باقي المبلغ المستحق السداد + 20% في حالة الوفاة جراء حادث.

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 مجمل القرض الممنوح.

خلال مدة مهلة للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

عقد القرض

رقم:

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو 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.

8.2 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 و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

8.3 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و مهما كانت نسبة القرض/قيمة الممتلك، أن يكتتب (يكتتبوا) تأمينا ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري (Société de Garantie du Crédit Immobilier).

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.

10.1 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 عاتقهما.

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

عقد القرض رقم:.....

10.3 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفي الشريك الآخر.

10.4 يعدّ 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.

10.5 يصرّح كلا المستدينين علنياً، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.

10.6 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1.11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:

1.11.1 إنّ 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 تمّ التصريح بها.

1.11.2 إنّ الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدينين.

2.11 التزامات المستدينين.

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

- الممتلكات المقدّمة كضمان في إطار هذا العقد كما هو منصوص عليها في الشروط الخاصة.
- مداخليه الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات - التسديد المسبق.

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

- 12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
- 12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
- 12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أيّ من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

12.4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.

12.5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدّمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصّحة.

عقد القرض

رقم:.....

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

12. 7 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.

12. 8 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم إنتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.

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

المادة 13: الشرط الجزائي.

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

المادة 14: القوة القاهرة.

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

المادة 15: عدم النازل.

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

عقد القرض
رقم:

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.

17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 الاتفاقية حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ إمضاءها.

06 مارس 2013

حرر بالوادي ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق ، الوكيل "توفير و الاحتياط - بنك

المستدين (المستدينين):

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

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

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك

وكالة الوادي - الهاتف: 032.14.11.52

** قرض لشراء قطعة أرض **

- طلب قرض وفقا لنموذج الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية.
- شهادة سلبية الرهن (تستخرج من المحافظة العقارية).
- شهادة قسيمة.
- بطاقة معلومات ممضاة من الطرفين.
- تقرير الخبير العقاري المعتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.
- ← شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- ← نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- ← شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة عمل .
- بطاقة إقامة
- كشف الراتب لآخر شهر (يسحب النموذج من مصلحة الزبائن).
- نسخة من رقم الضمان الإجتماعي.
- كشف حساب لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة.
- صك مشطوب.

ملاحظة:

✓ بالنسبة للتجار والحرفيين:

- نسخة من السجل التجاري.
- النسخة الأصلية للإنذار الجبائي للسنة الأخيرة.
- شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).

✓ بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:

- شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
- نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق 04

عقد القرض
رقم: 142/2008

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد: بصفته مدير الوكالة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة): المولود(ة) في: بلدية المغير ولاية الوادي
العنوان: بلدية المغير ولاية الوادي
الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ببت ورقم:
الصادرة عن دائرة المغير ولاية الوادي بتاريخ: 2008/06/18.
متصرفا :
☐ لحسابه
☐ لحساب السيد (ة) : المولود (ة) في :
(ابن، ابنة) : و: الساكن
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: بتاريخ :
المحرر أمام الأستاذة : فتيحة رحمانى. موثق بالوادي ولاية الوادي.

المسمى "المقرض"

المسمى "الشريك بالدين"

ملحق 42

عقد قرض عقاري
رقم

أ - شروط خاصة

قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:
السيد(ة): المولود(ة) في: بلدية المغير ولاية الوادي
العنوان: بلدية المغير ولاية الوادي
و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في: بلدية: ولاية:
العنوان:
قرض عقاري بمبلغ: 1.800.000.00 دج (مليون و ثمان مئة ألف دينار جزائري) يوقى عن طريق قسط شهري
على مدة: 360 شهر.

المادة 2 : تخصيص القرض.
يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء قطعة أرض صالحة للبناء بتخصيص 360 بحى المنطقة
الحضرية السكني الجديدة حصة رقم 154 بلدية المغير ولاية الوادي ، ذات مساحة: 195.00 م².

المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.
3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ : 15.000.00 دج، الذي يمثل مصاريف
دراسة و تسيير القرض.
3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

المادة 4 : الفوائد.
تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: 6.50 % سنويا.

المادة 5 : تعبئة القرض.
يعبأ القرض، موضوع هذا العقد دفعة واحدة.
تعبئة القرض مرتبطة بالاكتتاب المسبق لفائدة المقرض لتأمينات الإخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

المادة 6 : مهلة تسديد القرض.
تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 12 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).

المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.
يستهلك القرض على 348 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 12.315.85 دج، 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 الوادي ، تحت
رقم: 220140، باسم السيد:

م. ح. ، 04 تم

عقد قرض عقاري رقم

المادة 8 : 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 قطعة الأرض المشار إليها 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 9 : التأمينات.

- تأمين الوفاة - العجز التام و النهائي: يسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى كرديف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميننا يغطي الأخطار المذكورة سابقا مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

- المستدين: الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 810.00 دج .
- الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤمنة: % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.

يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، يحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

23 جوان 2014

حرر بالوادي ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

المستدين (المستدينين):

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

٥٩٣١٠

عقد القرض

رقم:

ب- الشروط العامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) 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 الالتزام.

1. يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.
2. يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام. تحسب عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير معبأ من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض. تحسب عمولة الالتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم الستين (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 الالتزام 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 (المستدينين) 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 لتوسيع أو تلبية مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لشراء قطعة أرض صالحة للبناء
- قرض لشراء مسكن لدى الخاص
- قرض لشراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لبناء مسكن في إطار تعاونية عقارية

المادة 5 : تسديد القرض.

1.5 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.

تنتقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. تنتج عن الدفعات المستعملة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء 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.

09/08/2010

عقد القرض

رقم:

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

3. التسديد المسبق: كن للمستدين (المستدينين) أن يسدد مسبقاً كل القرض الممنوح أو جزءاً 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.

مادة 6 : الفوائد - فوائد عن التأخير و عقوبات التأخير.

1. الفوائد :

1. 1. 1. ينتج عن المبلغ المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي لقرض.

1. 1. 2. تحدّد نسبة الفوائد، عند تاريخ الإمضاء، وفقاً للشروط الخاصة لهذا العقد.

1. 1. 3. نسبة الفوائد قابلة للمراجعة حسب التغيرات في شروط البنك و في الحدود المقررة من طرف المنظمة الممثلة للبنوك و المؤسسات المالية.

1. 1. 4. تقع هذه المراجعة على الأقساط الغير مسددة و / أو الجزء الغير مستعمل بعد من القرض.

1. 1. 6. يتم إخطار المستدين (المستدينين) عن أي تغيير في نسبة الفوائد عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالإستلام.

1. 1. 5. في حال عدم الموافقة، يجب على المستدين (المستدينين) تسديد كامل المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

2. الفوائد عن التأخير - عقوبات التأخير

1. 2. 1. 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 % سنوياً كعقوبة تأخير.

1. 2. 2. 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 :

$$(C) \times (T) \times (N) / 360$$

C: قسط التسديد الشهري
T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنوياً.
N: عدد أيام التأخير

٥٤٦, ٢٠١٥

عقد القرض

رقم:

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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جرّاء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء أجل التسديد المتفق عليها في هذا العقد. يكون الرهن حول الممتلك على الطبيعة المتواجد عليها، يتبع و يتعامل مع جميع المتعلقات الحالية و المستقبلية " المصرّح بها و الغير مصرّح بها "، استخداماته الفعلية و الفعالة، 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:
يصرّح 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - 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 : 900.00 دج.
- الشريك بالدين / الوكيل: نسبة التغطية 100% . مبلغ المستحق الشهري: 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 للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazair) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أمّا عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إمّا على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إمّا على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو 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، مشمولاً 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 Djazair) 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 Djazair) على سبيل الإحلال.

8. 2 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 و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

8. 3 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و التي تكون نسبة القرض/قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40%، أن يكتتب (يكتتبوا) تأميناً ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري. (Société de Garantie du Crédit Immobilier).

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 الملقة على عاتقهما.
2. 10 يستطيع المقرض أن يقاضي كلا المستدينين في نفس الوقت أو كل على حدى على مجموع الدين دون أن يتحلى 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 يعدّ 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.

5. 10 يصرّح كلا المستدينين علنياً، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.
6. 10 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1. 11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

- يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:
 1. 1. 11 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 تمّ التصريح بها.
 1. 2. 11 إن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدينين.

عقد القرض

رقم:.....

11.2 التزامات المستدينين.

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

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

المادة 12: وقف الإستعمالات – التسديد المسبق.

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

- 12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
 - 12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
 - 12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
 - 12.4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أن هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
 - 12.5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدمة من طرف المستدين (المستدينين) 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.
 - 12.7 في حال إستعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.
 - 12.8 في حال عدم إستعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء 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 المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم إنتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالإستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض تطبيقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

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

المادة 14: القوة القاهرة.

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

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلاً عن حقوقه المتحصل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم إستغلال هذه الحقوق، أو إستغلالها إستغلالاً جزئياً 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.

عقد القرض

رقم:

إن أي تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر. يتم الاتفاق 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 بالاستلام 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.
17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 الاتفاقية حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ إمضاءها.

3 2 جوان، 2014

حرر بالوادي ، يوم:
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

4

المستدين (المستدينين):

السيد(ة):
(مسبوقه بعبارة "القرئ و صدق عليه")



NEP

anque

قرض لشراء سكن لدى الخواص:

- ❖ طلب قرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك، ممضاة من طرف طالب القرض)
- ❖ نسخة من عقد الملكية مسجل ومشهر (في حال عدم وجود دفتر عقاري يرفق الملف بشهادة معاينة)
- ❖ شهادة سلبية للرهن
- ❖ بطاقة معلومات ممضاة من الطرفين
- ❖ تقرير معاينة وتقييم الملكية يعده مكتب دراسات معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك
- ❖ ← شهادة ميلاد أصلية رقم 12
- ❖ ← نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة
- ❖ ← شهادة عدم الخضوع للضريبة
- ❖ شهادة عائلية للحالة المدنية
- ❖ شهادة عمل
- ❖ بطاقة إقامة
- ❖ كشف الراتب لآخر شهر (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك)
- ❖ كشف حساب بريدي أو بنكي لمدة ستة (06) أشهر الأخيرة
- ❖ نسخة من رقم الضمان الإجتماعي أو بطاقة الشفاء
- ❖ صك مشطوب

ملاحظة:

- بالنسبة للتجار والحرفيين:
 - نسخة من السجل التجاري مصادق عليها.
 - نموذج C20 للسنوات الثلاث الأخيرة.
 - شهادة تسوية الوضعية أمام الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء (CASNOS).
- بالنسبة للمستخدمين في مؤسسات خاصة:
 - شهادة إنتماء صادرة من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي (CNAS).
 - نسخة من كشف الراتب السنوي المصرح به لمصالح الضمان الإجتماعي (DAS).

ملحق رقم ٢٥

عقد القرض
رقم: 14.000.000.000

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر «CNEP-Banque»، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر.
- ممثل بالسيد، بصفته مدير الوكالة بالنيابة، الكائنة ب: بحي 400 مسكن الوادي ولاية الوادي، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة،

و:

السيد(ة): المولود (ة) في: بالوادي، ولاية الوادي .

العنوان : حي باب الواد بلدية ودائرة الوادي ، ولاية الوادي
الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت. ورقم :
الصادرة عن دائرة الوادي، ولاية الوادي بتاريخ : 2008/10/22
متصرفا:
☐ لحسابه

☐ لحساب السيد (ة): المولود (ة) في :
(ابن، ابنة) : و: الساكن :
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم : ، بتاريخ :
المحرر أمام الأستاذ: موثق ب:

المسمى "المقرض"

المسمى "الشريك بالدين"

ملحق رقم 05

عقد قرض عقاري
رقم 9000.149.....

أ - شروط خاصة

قرض لشراء مسكن لدى الخاص

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك لفائدة:
السيد(ة): المولود(ة) في:
العنوان: حي باب الوادي بلدية و دائرة الوادي ولاية الوادي
و السيد(ة): زوجة: المولود(ة) في:
العنوان: بلدية: ولاية:
قرض عقاري بمبلغ: 6.680.000.00 دج (ستة ملايين وستة مئة وثمانون ألف دينار جزائري). يوفى عن طريق قسط
شهري على مدة: 276 شهر.
المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء مسكن لدى خاص، بحي باب الوادي بلدية الوادي ولاية
الوادي مجموعة ملكية: 199 ، قسم : 72 ذو مساحة: 225.00 م².
الممتلك العقاري المذكور أعلاه هو ملكية البائع السيد (ة) : ورثة
2013/1323 بتاريخ: 2013/09/05 المعد من طرف الأستاذ :
المادة 3 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 25.000.00 دج، الذي يمثل مصاريف
دراسة و تسيير القرض.
3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).
المادة 4 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: 04.00 % سنويا.
المادة 5 : تعبئة القرض.

يعبأ القرض، موضوع هذا العقد دفعة واحدة.
تعبئة القرض مرتبطة بالاكنتاب المسبق لفائدة المقرض لتأمينات الإخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.
المادة 6 : مهلة تسديد القرض.

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 06 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).
المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 270 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 43.238.52 دج، 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: الوادي، تحت
رقم: 220140.00 ، باسم السيدة:

عقد قرض عقاري
رقم 00001409

المادة 8 : 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 9 : التأمينات.

- تأمين الوفاة – العجز التام و النهائي: يسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى كرديف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، تأميناً يغطي الأخطار المذكورة سابقاً مقابل الحصص النسبية و مبلغ الأقساط التالية:
 - المستدين: الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 5.678.00 دج .
 - الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 000 دج.
- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.
- يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT)، يحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.
- التأمين ضد الكوارث الطبيعية: يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، تأميناً ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

حرر بالوادي ، يوم: 31 ديسمبر 2015
عدد النسخ الأصلية: خمسة (05)

المقرض ، مدير الوكالة
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك

مستدين (المستدينين):

سيدة (ة):
سبوقفة بعبارة "قرني و صدق عليه"

عقد القرض رقم: ومبلغه:

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 بقسمة 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 والإحتياط - 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 :

6.1.1 ينتج عن المبلغ المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.

6.1.2 تحدّد نسبة الفوائد، عند تاريخ الإمضاء، وفقا للشروط الخاصة لهذا العقد.

6.1.3 نسبة الفوائد قابلة للمراجعة حسب التغيرات في شروط البنك و في الحدود المقررة من طرف المنظّمة الممثلة للبنوك و المؤسسات المالية.

تقع هذه المراجعة على الأقساط الغير مسددة و / أو الجزء الغير مستعمل بعد من القرض.

6.1.4 يتم إخطار المستدين (المستدينين) عن أي تغيير في نسبة الفوائد عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالإستلام.

6.1.5 في حال عدم الموافقة، يجب على المستدين (المستدينين) تسديد كامل المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

2.6 الفوائد عن التأخير - عقوبات التأخير

6.2.1 إن أي مبلغ مستحق في الأصل و/أو الفوائد الواجب قضاءها الخاصة بهذا القرض و الغير مدفوعة من طرف المستدين عند حلول الأجل، لأي سبب كان، سيتحمّل 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.

6.2.2 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 :

$$\frac{(C) \times (T) \times (N)}{360}$$

360

C: قسط التسديد الشهري

T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنويا.

N: عدد أيام التأخير

عقد القرض
رقم: 149

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 اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جزاء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن 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 النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء آجال التسديد المتفق عليها في هذا العقد.

يكون الزهن حول الممتلك على الطبيعة المتواجد عليها، يتبع و يتعامل مع جميع المتعلقات الحالية و المستقبلية " المصرح بها و الغير مصرح بها " ، استخداماته الفعلية و الفعالة، 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.

1.8 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) 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 الى غاية انقضاء الدين بالشروط التالية:

- تغطية الوفاء من باقي المبلغ المستحق السداد 100 %.
- تغطية الوفاة + الجز التام والنهائي 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد + 20 % في حالة الوفاة جراء حادث 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 للتسديد، 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 كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

عاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:

- إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
- إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو دفعة واحدة عند انتهاء هذه المدة.

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

يجب التصريح بأيّ خسائر للمؤمن كتابيا وفقا للشروط المحددة في وثيقة الإعلام المتعلقة بالشروط العامة للعقد الجماعي
الموقع من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك لدى كارديف الجائر (Cardif El)

Djazair بعلم المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل).

كما يجب التحديد بأن مبلغ القرض وكذا مشتملاته و توابعه، لا يعتبر مسددا إلا إذا استوفاه المقرض من كارديف الجزائر (Cardif El Djazair) 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 يكتب (يكتبوا) عقد تأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تنازل لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك الذي يحل محله (محلهم) في التعويض و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

3.8 التأمين ضد الإفلاس.

يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه، و التي تكون نسب القرض/قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40%، أن يكتب (يكتبوا) تأمينا ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري. (Société de Garantie du Crédit Immobilier)

المادة 9: الضرائب، الحقوق و الرسوم.

يَحْمَلُ الْمُسْتَدِينُ (الْمُسْتَدِينِينَ) جَمِيعَ تَكَالِيفِ الضَّرَائِبِ، الْحَقُوقِ وَ الرُّسُومِ وَ الْمُبَالَغِ الْآخَرَى الْجَبَائِيَّةِ بِمَا فِيهَا حَقُوقُ الطَّابِعِ الْبَرِيدِيِّ وَ حَقُوقِ التَّسْجِيلِ الْمَوْجُودَةِ وَ الَّتِي يُمْكِنُ أَنْ تَوْجَدَ عِنْدَ الْإِمْضَاءِ وَ التَّنْفِيزِ أَوْ انْتِهَاءِ صِلَاحِيَةِ هَذَا الْعَقْدِ.

في حال ما إذا كانت المبالغ المتوجبة على المستدين (المستدينين) خالية من الضرائب، الحقوق و الرسوم و / أو استقطاعا 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 المستدين الشريكين بالدين.

10.1 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 الملقة على عاتقيهما.

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

3.10 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفى الشريك الآخر.

10.4 يُعدّ 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.

5.10 يصرّح كلا المستدينين علنيًا، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.

6.10 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1.11 تصريحات و ضمانات المستدينين :

يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:

11.1 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 تمّ التصريح بها.

11. 1.2 إن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدين.

رقم: ٥٠٠١٦٩

2.11 التزامات المستدين.

إلى حين استيفاء جميع المبالغ المستحقة من طرف المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، يلتزم المستدين (المستدينين) إتجاه 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.
- مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الإستعمالات – التسديد المسبق.

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

- 12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين)، في التاريخ المناسب، قسط واحد من أقساط تسديد القرض.
- 12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
- 12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

12. 4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أنّ هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
12. 5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدّمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصّحة.
12. 6 في حال تدهور أو نقص في قيمة أيّ من الممتلكات المقدّمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.
12. 7 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصّة لهذا العقد.
12. 8 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد.
- يمكن للمقرض إنهاء عقد القرض و المطالبة بالتسديد الكلّي للقرض في حال حدوث أمر من الأمور السالفة الذّكر و هذا دون أن يحتجّ المستدين (المستدينين)، بأيّ سبب كان ، بعدم انتهاء أجل التسديد المحدّد في الشروط الخاصّة لهذا العقد.
- في حال حدوث أيّ من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأيّ طريقة مع إشعار بالاستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشّروط الخاصّة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض تطبيقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

في حال اضطرار المقرض، بغرض تحصيل قرضه، اللجوء إلى القضاء أو اتخاذ أي إجراء، يحق له الاستفادة، علاوة على الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، من تعويض شهري يساوي 2 % من مبلغ القرض الواجب تسديده و هذا بعد شهر ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء المتخذ.

يعطى هذا التعويض المقرض دون الرسوم، الأتعاب و المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتخذة.

المادة 14: القوة القاهرة.

إِنَّ أَيْ ظَرْفَ خَارِجٍ عَنْ إِرَادَةِ الطَّرْفَيْنِ، غَيْرِ مُتَوَقَّعٍ، لَا يَقْهَرُ وَلَا يَقَاوِمُ، يَحْدُثُ بَعْدَ تَارِيخِ دُخُولِ تَرْتِيبَاتِ هَذَا الْعَقْدِ حَيْزِ النَّفْذِ وَيُعِيقُ تَنْفِيزَهَا الْعَادِي يَعْذَرُهُ قَاهِرَةٌ.

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 متنازلاً عن حقوقه المتحصّل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم استغلال هذه الحقوق، أو استغلالها استغلالاً جزئياً أو مع تأخير أو أنّه استغل واحداً منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن.

لأجل تنفيذ هذه الاتفاقية وما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.

عقد القرض
رقم: 149

إِنْ أَيْ تَغْيِيرَ لِعَاوِينَ أَحَدَ الطَّرَفَيْنِ يَجِبُ إِرسَالُهُ عَلَى الْفَوْرِ لِلطَّرَفِ الْآخَرِ. يَتِمُّ الْاِتِّفَاقُ عَلَى أَنَّ كُلَّ طَرَفٍ يَتَّصِلُ بِهِ فِي الْعِنَاوَةِ الْمَذْكُورِ أَعْلَاهُ، حَتَّى فِي حَالِ عَدَمِ الْإِخْطَارِ بِتَغْيِيرِ الْعِنَاوَانِ الْمَذْكُورِ أَعْلَاهُ. إِنْ كُلُّ إِشْعَارٍ يَبْعَثُ بِهِ لِأَيِّ سَبَبٍ كَانَ مِنْ الطَّرَفِ الْآخَرِ عَنْ طَرِيقٍ بَرِيدٍ مَسْجَلٍ مَعَ إِشْعَارٍ بِالْاِسْتِلَامِ أَوْ عَنْ طَرِيقٍ مُحَضَّرٍ، يَرَدُّ غَيْرَ مُسْتَلَمٍ لِسَبَبٍ "غَيْرِ مُطْلُوبٍ" أَوْ "غَيْرِ سَاكِنٍ فِي الْعِنَاوَانِ الْمَذْكُورِ" أَوْ لِأَيِّ سَبَبٍ كَانَ، يَعْدُ صَحِيحًا.

المادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.

1.17 يطبق القانون الجزائري على هذا العقد.

17. 2 إنَّ أيَّ اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتمّ عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقرّ المحدّد في مقدّمة هذا العقد.

17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أنّ الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث 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 أيّ تراجع، من الآن فصاعدا الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

المادة 18: الدخول حيز التنفيذ.

تدخل هذه الاتفاقية حيز التنفيذ ابتداءً من تاريخ إمضاءها.

حرر بالوادي يوم : 31 ديسمبر 2015
عدد النسخ الأصلية: خمسة نسخ

المقرض :-
الصندوق، الوطن، الله فيرو الاحتياط - بنك

المستدين:

مسبوقة بعبارة (قرء و صدق عليه)

السيد (٥):
الحائز (٥) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ب.ت. ورقم 365303
الصادرة عن دائرة الوادي، ولاية الوادي بتاريخ 2008/10

بقائمة بخصوم المبلغ المزمع (زيادة مبلغ)

FROM : DBEL SEC

FAX NO. : 025215473

20 Jul. 2017 10:51 P1

Changement de Sen'a



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

DIRECTION GENERALE

Origine : D.G.A / Crédit	Volet d'activité : Crédit aux particuliers	Texte modifié : Néant	Textes abrogés : DR n° 1289/2011 du 13/10/2011 DR n° 1413/2014 du 18/11/2014
Décision réglementaire N° 1413 / 2017	Objet : Fixation des nouveaux seuils d'engagements des comités de crédit (Agence, Réseau Siège et Central).	Classement année : 2017	Classement rubrique : 04
Date de signature : 19 JUN 2017	Entrée en vigueur : 19 JUN 2017	Nombre de pages : 3/3	Visa D.O.M.Q. ckmy

Le Président Directeur Général,

Vu les statuts de la CNEP-Banque du 27 juillet 1997, modifiés et complétés par l'acte administratif n° 131 du 25 mai 2016 ;

Vu la résolution n° 01 du procès-verbal du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque portant élection de Monsieur Rachid METREF en qualité de Président du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque ;

Vu la résolution n° 02 du procès-verbal du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque portant nomination de Monsieur Rachid METREF en qualité de Directeur Général de la CNEP-Banque ;

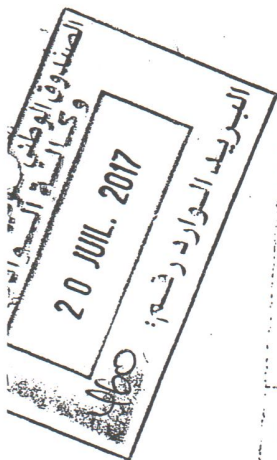
Vu la résolution n° 03 du procès-verbal du Conseil d'Administration de la CNEP-Banque conférant à Monsieur Rachid METREF, Président Directeur Général de la CNEP-Banque, l'ensemble des pouvoirs à l'effet d'agir au nom et pour le compte de la CNEP-Banque ;

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 prêts aux particuliers ;

Vu la décision réglementaire n° 1025/2006 du 03 janvier 2006 portant création d'un Comité de Crédit Siège et modification de l'organisation et la composition du Comité Central de Crédit ;

ckmy

ckmy



FROM : DEPT FINANCEMENT

FAX NO. : 029255535

20 Jul. 2017 15:55

P3

FROM : DREL SEC

FAX NO. : 025215479

20 Jul. 2017 10:52

P2

Vu la décision réglementaire n°1135/2008 du 1^{er} avril 2008 portant modification des attributions des comités de crédit Siège et Central ;

Vu la décision réglementaire n°1193/2009 du 07 avril 2009 portant organisation, composition et missions du comité de crédit « Agence et Réseau ;

Vu la décision réglementaire n°1289/2011 du 13 octobre 2011 portant révision des seuils d'engagements des comités de crédit (Agences, Réseaux et Siège) ;

Vu la décision réglementaire n°1413/2014 du 18 novembre 2014 portant plafonnement du montant de crédit hypothécaire aux particuliers ;

Vu la décision réglementaire n°1471/2016 du 28 juillet 2016 portant modification de la composition du Comité Central de Crédit ;

DECIDE

Article 1 : Objet.

La présente décision réglementaire a pour objet de fixer les nouveaux seuils d'engagements des différents comités de crédit (Agence, Réseau, Siège et Central) en matière de crédit aux particuliers.

Article 2 : Seuils d'engagements des comités de crédit.

Les seuils d'engagements des comités de crédits concernant les crédits aux particuliers sont fixés comme suit :

Comité de crédit	Seuils d'engagements
Agence (C.C.A)	Montant maximum de crédit : Cinq millions de dinars (5.000.000,00 DA).
Réseau (C.C.R)	Montant maximum de crédit : Vingt millions de dinars (20.000.000,00 DA).
Siège (C.C.S)	Montant maximum crédit : Soixante-dix millions de dinars (70.000.000,00 DA), quel que soit le ratio prêt/valeur garantie (RPV). Montant de crédit compris entre Soixante-dix millions de dinars (70.000.000,00 DA) et cent millions de dinars (100.000.000,00 DA), lorsque le ratio prêt/valeur garantie (RPV) est inférieur ou égal à 70%.
Central (C.C.C)	Montant de crédit supérieur à cent millions de dinars (100.000.000,00 DA).

Article 3 : Dispositions particulières.

Les modalités de contrôle des crédits aux particuliers demeurent régies par la décision réglementaire n° 1217/2009 du 12/07/2009 portant contrôle des crédits aux particuliers.

Article 4 : Dispositions abrogées.

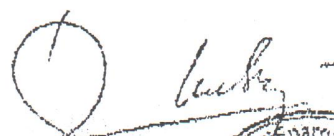
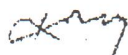
La présente décision réglementaire annule et remplace les décisions réglementaires n° 1289/2011 du 13 octobre 2011 et n° 1413/2014 du 18/11/2014, susvisées.

Article 4 : Application.

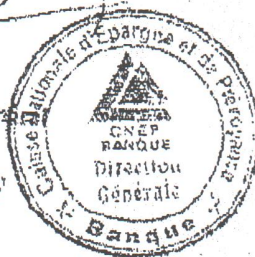
Messieurs le Secrétaire Général, les Directeurs Généraux Adjoints, les Directeurs Centraux, les Directeurs de Réseaux et les Directeurs d'Agences sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente décision réglementaire.

Article 5 : Prise d'effet.

La présente décision réglementaire prend effet à la date de sa signature.


Le Président Directeur Général

Rachid METREF



Reseau : GHARDAIA
Structure : 560 EL OUED

Date d'effet :

Fiche Technique Crédit v 13.10.00

PRET

Catégorie de prêt : Construction d'une habitation individuelle

Formule 'Jeune'

Devis estimatif : 2 900 000,00 DA

Valeur du bien garantie : 5 000 000,00 DA

Type de prêt : Initial

OBJET DU PRET

LOGEMENT

TERRAIN

Promoteur : LUI MEME
Site : SAHABANE MIH OUENSA ELOUE
Typologie :
Surface : 291,25 m²
Coût : 000 000,00 DA

Objet du permis :
Site :
Surface : 0,00 m²
Coût : 0,00 DA

POSTULANT

Nom et prénoms :
Date de naissance : (32 Ans)
Lieu de naissance : EL OUED
Qualité professionnelle : Salarié
Profession : FONCTIONNAIRE
Employeur : DIRECTION DE L'EDUCATION

Lieu de résidence : National
Revenu mensuel : 47 682,00

Capacité de remboursement : 19 072,80 DA

CODEBITEUR

Nom et prénoms :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Qualité professionnelle :
Profession :
Employeur :

Lieu de résidence :
Revenu mensuel : 0,00

Capacité de remboursement : 0,00 DA

CAUTION

Lien de parenté :
Nom et prénoms :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Profession :
Employeur :

Revenu mensuel : 0,00 DA

Montant de la caution : 0,00 DA

CAPACITE DE REMBOURSEMENT

Total capacité de remboursement : 19 072,80 DA

ASSURANCE (CARDI)

POSTULANT

CODEBITEUR DU CAUTION

-Formule simple (Décès seul)

ASSURANCE (SGCI)

Montant de la prime : 18 427,50 DA

PAI DE CREDIT

Montant du Credit initial : Adresse :

à la date de : Situation de remboursement :

Comportement

Montant des impayés

INTERETS ACCUS

INTERETS ACQUIS				C. P. T.				Livrets d'épargne L.E.L.				Livrets d'épargne L.E.P.				Cessions			
Date ouvert		Montant		Date souss		Montant		Date ouvert		Montant		Date ouvert		Montant		Date ouvert		Montant	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
0,00		0,00		0,00		0,00													



SOCIETE DE GARANTIE DU CREDIT IMMOBILIER (SPA au capital de 2 000 000 000 DA)

Numéro Police : 14-4-.....

POLICE D'ASSURANCE POUR CREDIT IMMOBILIER AUX PARTICULIERS

I. RENSEIGNEMENTS SUR LE BENEFICIAIRE (LA BANQUE)

(BANQUE) : 011
(CODE AGENCE) : 560
(NOM & ADRESSE AGENCE) : Cité 400 Logts El oued W / El oued
Téléphone : Fax : Mail :

II. RENSEIGNEMENTS SUR LE CREDIT ASSURE

MONTANT DU CREDIT : 2.100.000,00 DA
MENSUALITE : 12.918,99 DA

Durée du crédit : 456 Mois
Montant de l'aide CNL : 0 DA
Crédit Bonifié : Non

L'ASSURE (EMPRUNTEUR)

NOM & PRENOM :
NOM DE JEUNE FILLE :
DATE DE NAISSANCE :
PROFESSION : SALARIE
POSTE OCCUPE : Enseignant
EMPLOYEUR : La Direction de L'Eduction W.El-Oued
REVENU MENSUEL NET : 47.682,00 DA
Numéro du RIB : 111 560 14000

CO-EMPRUNTEUR/CAUTION

NOM & PRENOM : /
NOM DE JEUNE FILLE : /
DATE DE NAISSANCE : /
PROFESSION : SALARIE
POSTE OCCUPE : /
EMPLOYEUR : /
REVENU MENSUEL NET : / DA

III. RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT ASSURE

ADRESSE COMPLETE DU BIEN HYPOTHEQUE : SAHABANE COMMUNE MIH OUENSA W.ELOUED

Objet du crédit	Crédit complémentaire	Valeur du Bien	Type du Bien	Etat du Bien
CONSTRUCTION	NON	5.000.000,00 DA	INDIVIDUEL	NEUF

ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (la Banque)

Je soussigné, Monsieur, Madame

, déclare :

Date et signature du bénéficiaire

- 1) Que les informations reprises plus haut et relatives au crédit immobilier, obj de la présente police, sont conformes et exactes.
- 2) Que les ratios ci-après sont calculés conformément aux conditions requises pour l'obtention de la garantie SGCI :
-RPV= (MONTANT DU CREDIT/VALEUR DU BIEN) * 100= 42 %
-REVENU TOTAL = (REVENU EMPRUNTEUR + REVENU CO-EMPRUNTEUR)
47.682,00 DA
- REL = (MENSUALITE / REVENU TOTAL)* 100 = 27 %
- 3) Que le Montant de la prime (TTC) est de : 18.427,50 DA

ENGAGEMENT DE L'ASSURE (L'Emprunteur)

Je soussigné Monsieur (Madame, Mademoiselle) : Bénéficiaire du crédit, déclare avoir pris connaissance des conditions générales de l'assurance insolvabilité

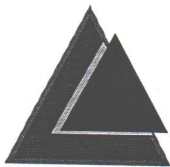
Date et signature de l'assuré

DECISION DE L'ASSUREUR (S.G.C.I)

La SGCI notifie son accord pour la garantie du crédit susmentionné, sous réserve du paiement de la prime d'assurance d'un montant de : DA dans un délai maximum de 60 jours.

Date et signature de l'Assureur (S.G.C.I)

Handwritten signature



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

CNEP
Banque

CNEP/BANQUE Société par actions au capital social de 14.000.000.000 DA
Siège social: 42 Rue KHELIFA BOUKALFA – ALGER -

DIRECTION DE RESEAU DE GHARDAIA
AGENCE EL OUED 560
CITE 400 LOGTS
W / EL OUED

REF : /S.R/2017

El Oued LE :

بشهادة ذمّة السيد مبلغ الفرض

ATTESTATION DE SOLDE

Nous soussignons, Directeur de la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance Banque, Agence d'El Oued, attestons par la présente que Le prêt de Mr compte client N° dont Le montant s'élève à la somme de DA (..... DA).

Octroyé en date du a été soldé en date du

La présente attestation est délivrée à l'intéressé (e) pour servir et Valoir Ce que de droit.

Le chargé des études juridiques

Le chargé de service recouvrement

LE DIRECTEUR D'AGENCE

11 81 10

الفهرس

الفهرس :

ملخص المذكرة	أ
المقدمة	ب
الفصل الاول : ماهية القرض العقاري في القانون الجزائري	1
المبحث الأول : مفهوم القرض العقاري	1
المطلب الأول : تعريف القرض العقاري	1
الفرع الأول :معنى فكرة القرض العقاري	1
أولا - المعنى اللغوي و الاصطلاحي	1
أ- تعريف القرض :	6
ب- تعريف العقار :	6
ت- تعريف المشرع الجزائري للقرض العقاري :	7
ثانيا - أهمية القرض العقاري	9
أ- الأهمية المالية و الاقتصادية:	9
ب- الأهمية السياسية و الاجتماعية :	10
الفرع الثاني : الطبيعة القانونية القرض العقاري	11
المطلب الثاني :مميزات عقد القرض العقاري و أنواعه	16
الفرع الأول :خصائص عقد القرض العقاري	16
أولا - عقد القرض العقاري من عقود الائتمان	16

ثانيا - عقد القرض العقاري من العقود الفورية ذات التنفيذ المتراخي.....	18
ثالثا - عقد القرض العقاري من عقود الإذعان و الاستهلاك.....	20
الفرع الثاني : أنواع القروض العقارية.....	28
أولا - القطاع الحر:.....	28
أ- قروض موجهة للبناء.....	29
ب- قروض التملك.....	30
ثانيا - القروض التي تخضع القطاع العمومي (النظامي).....	30
أ- قروض التوفير للسكن:.....	30
ب- قروض عن طريق العقود (الاتفاق) ".....	32
ت- قروض الحصول على سكن اجتماعي:.....	32
ث- صور تطبيقية عن حالات وشروط منح قروض عقارية.....	33
المبحث الثاني : التطور القانوني لمنح القروض العقارية في الجزائر.....	39
المطلب الأول: تطور المصادر التمويلية لمنح القروض العقارية.....	39
الفرع الأول : المرحلة الأولى.....	39
أولا - مصادر تمويل القروض العقارية بعد الاستقلال.....	40
ثانيا : المصادر التمويلية لمنح القروض العقارية الجديدة.....	41
الفرع الثاني: المرحلة الثانية.....	43

44	أولا - القوانين المتعلقة بتمويل المشاريع السكنية
46	ثانيا - القوانين المتعلقة بتنظيم نشاط المؤسسات المالية.....
48	المطلب الثاني : آليات تفعيل القروض العقارية في الجزائر.....
48	الفرع الأول: الهيئات المساعدة في مجال منح القروض العقارية.....
49	أولا - الصندوق الوطني للسكن
49	ثانيا: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.....
52	ثالثا: شركة ضمان القرض العقاري.....
52	رابعا : الهيئة المكلفة بإعادة تمويل الرهون.....
53	الفرع الثاني : تقييم وسائل القروض العقارية في المؤسسات المالية
57	الفصل الثاني : مخاطر القرض العقاري و ضمانات منحه.....
57	المبحث الأول : مخاطر منح القرض العقاري.....
58	المطلب الاول مفهوم مخاطر منح القرض العقاري
58	الفرع الأول : تعريف مخاطر منح القرض العقاري.....
58	أولا : معنى فكرة المخاطرة.....
60	ثانيا : معنى فكرة خطر القرض خطر القرض :
61	أ- معنى خطر القرض :
61	ب- مستويات مخاطر القرض :

62	الفرع الثاني : طبيعة مخاطر منح القروض العقارية
62	أولا . خطر الطرف المقابل
63	ثانيا . خطر السيولة :
65	ثالثا . خطر نسبة الفائدة :
66	رابعا . خطر سعر الصرف :
66	خامسا . خطر عدم السداد :
67	سادسا . خطر عدم التحريك الجمود :
68	المطلب الثاني : معايير قياس خطر القرض
68	الفرع الأول : مفهوم قياسات مخاطر القروض العقارية
68	أولا . تعريف قياس الخطر :
69	ثانيا :انواع قياسات مخاطر القروض العقارية
72	الفرع الثاني : مراقبة مخاطر القرض العقاري
73	أولا - سقف المخاطر:
74	ثانيا - التسيير :
75	المبحث الثاني : ضمانات الخاصة بالقرض العقاري
76	المطلب الأول : مفهوم ضمانات القرض العقاري
76	الفرع الأول : تعريف ضمانات القرض العقاري

76	أولاً - معنى ضمانات القرض العقاري.....
77	ثانيا : أنواع ضمانات منح القرض العقاري.....
83	الفرع الثاني : آثار تقديم الضمانات للمؤسسات المصرفية
83	أولاً : نتائج الضمانات
83	ثانيا . مساوئ الضمانات:.....
84	المطلب الثاني : معيار تقرير ضمانات القرض العقاري.....
84	الفرع الأول : أسس تحديد قيمة ضمانات القرض العقاري.....
85	الفرع الثاني: طريقة التقليل من مخاطر ضمانات القرض العقاري.....
87	الخاتمة
92	المراجع
98	قائمة الملاحق
99	الفهرس